業主大會
樓宇復修工程資料簡報
Progress Report of Building Renovation Project

報告編號 ： SWP3231/ EGM /001 / JW



鴻毅建築師有限公司

WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED











建築物名稱：宏福苑

SITE NAME ： WANG FUK COURT

地址 :新界大埔大埔道(元洲仔段)3821號

ADDRESS : NO.3821 TAI PO ROAD YUEN CHAU TSAI, TAI PO, NEW TERRITORIES

同建互信 WORK TOGETHER 共創雙贏 WIN TOGETHER







目錄 TABLE OF CONTENT

項目	內容	頁碼
1.	工程籌備時間表	3-4
2.	樓宇資料	5-9
3.	樓宇狀況	10-22
4.	投標過程	23-24
5.	回標分析	25-40
6.	分析標書工作後的續後程序	41-58
7.	總結	59-63
8.	業主常見問題及回應	64-67
9.	資助及貸款計劃資料	68-72
附件	業權分配比例	

1

工程籌備時間表

Project Preparation Schedule

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED

wpa

宏福苑 - 預算工程籌備時間表



	工作內容	預算時間
1.	簽訂工程顧問合約	22/12/2021 (已完成)
2.	覆檢屋苑最新情況	28/12/2021 - 14/01/2022 (已完成)
3.	编葺標書初步項目及內容	17/01/2022 – 28/02/2022 (已完成)
4.	**第 1 次法團會議：** **滙報及討論訂明修葺標書初步項目及內容**	**19/01/2022 (已完成)**
5.	因應法團意見修正標書草稿內容 (第 1 次)	20/01/2022 – 15/02/2022 (已完成)
6.	提交第 1 次修訂後標書草稿	18/02/2022 (已完成)
7.	**第 2 次法團會議：** **討論第 1 次修正標書內容**	**04/03/2022** **(因應疫情改以視像會議形式)**
8.	因應法團意見修正標書草稿內容及進行項目分類組合 (第 2 次)	05/03/2022 – 10/03/2022 (已完成)
9.	提交第 2 次修訂後標書草稿及項目分類組合表	11/03/2022 (已完成)
10.	**第 3 次法團會議：** **滙報及討論修訂標書項目、內容及初步確定項目組合**	**04/05/2022 (已完成)**
11.	因應法團意見修正標書草稿內容及項目組合 (第 3 次)	05/05/2022 – 10/05/2022 (已完成)
12.	提交第 3 次修訂後標書草稿及項目分類組合表	12/05/2022 (已完成)
13.	**第 4 次法團會議：** **滙報及確定修訂標書項目、內容及項目組合**	**24/05/2022 (已完成)**
14.	**第 5 次法團會議：** **討論及確定標書項目問卷**	**08/06/2022 (已完成)**
15.	提交第 4 次修訂後標書項目分類及意見調查問卷	13/06/2022 (已完成)
16.	向全體業主派發問卷	20/06/2022 – 08/07/2022
17.	**第 6 次法團會議：** **討論及確定全體業主諮詢會細節**	**11/07/2022 (已完成)**
18.	**第 1 次全體業主諮詢會 (收集標書意見)**	**29/07/2022 – 30/07/2022 (已完成)**
19.	**第 7 次法團會議：** **討論全體業主諮詢會後對標書項目及內容意見**	**17/08/2022 (已完成)**
20.	向市區重建局遞交標書及工程估價	24/08/2022 (已完成)
21.	市建局進行審核標書及工程估價	25/08/2022 – 03/12/2022 (市建局程序)(已完成)
22.	**第 8 次法團會議：** **市建局代表滙報審核意見**	**15/12/2022** **(市建局程序)(已完成)**

	工作內容	預算時間
23.	因應市建局意見修正標書內容	03/11/2022 – 29/12/2022 (已完成)
24.	**第 9 次法團會議：** **討論及確定後續工作細節及召開業主大會安排**	**06/01/2023 (已完成)**
25.	**第 10 次法團會議：** **討論及評標準則細節**	**21/02/2023 (已完成)**
26.	**第 11 次法團會議：** **討論及評標準則細節及業主大會安排**	**01/03/2023 (已完成)**
27.	**業主大會：** **討論及議決通過最終標書版本**	**04/03/2023 (已完成)**
28.	**第 12 次法團會議：** **討論及議決評標準則**	**13/03/2023 - 24/03/2023 (已完成)**
29.	正式招標 (招標妥計劃)	16/05/2023 - 04/07/2023 (已完成)
30.	分析承建商金額及背景資料	05/07/2023 - 31/08/2023 (已完成)
31.	**第 13 次法團會議：** **講解承建商金額分析及背景資料報告，討論及議決面試承建商名單**	**05/09/2023 (已完成)**
32.	**第 14 次法團會議：** **討論及議決面試承建商名單及諮詢會安排**	**12/09/2023 (已完成)**
33.	向市區重建局遞交分析報告及由市建局進行審核	18/09/2023 (已完成)
34.	**第 3 次全體業主諮詢會 (介紹承建商分析報告及工程項目)**	**02/10/2023 & 06/10/2023**
35.	面試承建商	14/10/2023 & 16/10/2023
36.	**第 15 次法團會議：** **市建局完成審核分析報告及滙報審核意見**	**18/10/2023 - 31/10/2023 (市建局程序)**
37.	向全體業主派發工程項目意見調查問卷	30/11/2023 – 08/12/2023
38.	**第 4 次全體業主諮詢會** **(滙報面試後情況、項目意見調查結果及總結整體招標分析情況)**	**29/12/2023 - 10/01/2024**
39.	**業主大會：** **顧問講解工程內容、報告招標工作，業主議決承建商及工程項目**	**22/01/2024 - 31/01/2024**
40.	市建局審核工程合約	26/02/2024 - 20/03/2024 (市建局程序)
41.	法團與承建商簽約	25/03/2024 - 10/04/2024
42.	工程預備及開展	30/04/2024 - 03/05/2024

Sep 2023
V_11

2

樓宇基本資料及法定命令

Building Information and Statutory Order

2. 樓宇基本資料

2.1	落成年份	1983年
2.2	座數	8座
2.3	座號及名稱	A 座 - 宏仁閣 B 座 - 宏道閣 C 座 - 宏新閣 D 座 - 宏建閣 E座 - 宏泰閣 F座 - 宏昌閣 G座 - 宏盛閣 H座 - 宏志閣
2.4	各座層高	31層
2.5	樓層單位數目	8個
2.6	各座單位總數目	248個
2.7	屋苑單位總數目	1,984
2.8	主要建築物料	鋼筋混凝土(外牆紙皮石飾面)
2.9	以往檢驗及修葺的重要資料	註冊檢驗人員於2019年12月份就各座提交訂明檢驗報告
2.10	業主立案法團及名稱	宏福苑業主立案法團
2.11	屋苑網頁	wangfuk.org

強制驗樓命令

- 運輸及房屋局於2016年6月10日向法團就屋苑各座發出「強制驗樓計劃」命令；
- 要求於2016年9月10日前委任註冊檢驗人員並於2017年1月10日前完成訂明檢驗；
- 要求按照《建築物(檢驗及修葺)規例》及相關規例於2017年6月10日前完成訂明修葺。

指示編號:-

A 座 - 宏仁閣	HD/2014/01/MBI0039909
B 座 - 宏道閣	HD/2014/01/MBI0039910
C 座 - 宏新閣	HD/2014/01/MBI0039921
D 座 - 宏建閣	HD/2014/01/MBI0039932
E 座 - 宏泰閣	HD/2014/01/MBI0039943
F 座 - 宏昌閣	HD/2014/01/MBI0039954
G 座 - 宏盛閣	HD/2014/01/MBI0039965
H 座 - 宏志閣	HD/2014/01/MBI0039976

強制驗樓命令

A 座 - 宏仁閣 HD/2014/01/MBI0039909	B 座 - 宏道閣 HD/2014/01/MBI0039910	C 座 - 宏新閣 HD/2014/01/MBI0039921	D 座 - 宏建閣 HD/2014/01/MBI0039932

A 座 - 宏仁閣 HD/2014/01/MBI0039909

附件 2

《建築物條例》
（第123章）
建築事務監督根據第30B(3)條發出的通知

通知編號：HD/2014/01/MBI0039909 檔案編號：HD5-2/MBIST/19/1/51		運輸及房屋局 常任秘書長(房屋)辦公室獨立審查組 香港九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓8樓
致：	宏福苑業主立案法團	日期：2016年6月10日
處所位於：	大埔區 宏福苑宏仁閣	
在（地段編號）	T.P.T.L. 27 R.P.	

本人現行使《建築物條例》第30B(3)條所賦予的權力向你發出通知，規定就所述處所的公用部分(按照《建築物(檢驗及修葺)規例》第9條所訂明)進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺：

以上工程須在以下指明的限期內進行：

a)	在本通知的日期起計 3 個月內委任註冊檢驗人員，進行訂明檢驗；
b)	在本通知的日期起計 6 個月內完成訂明檢驗；及
c)	如根據《建築物條例》第 30B(8)條的規定需進行訂明修葺，在本通知的日期起計 12 個月內完成該訂明修葺。

2. 訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺必須按照《建築物條例》及相關規例，包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文規定進行。

建築事務監督

志林瑋

（屋宇保養測量師 / 獨立審查組 (四) 林志瑋代行）

附註
(一)請留意建築物條例第30B(10)、30B(11)及33條的條文。
(二)如你欲對是項通知提出上訴，可向建築物上訴審裁小組秘書發出上訴通知，該上訴通知須於是項通知發出之日後不遲於21天送達上訴審裁小組秘書(地址：香港添馬路2號政府總部西翼17樓，傳真號碼：(852) 2189 7334)。如需要進一步資料，請參閱隨同此項通知以掛號形式送交你的函件或登入屋宇署網址(www.bd.gov.hk)瀏覽。

[illegible]
ICU BD s30B3 (7/2015)

Consultant's Company Chop ____

B 座 - 宏道閣 HD/2014/01/MBI0039910

《建築物條例》
（第123章）
建築事務監督根據第30B(3)條發出的通知

通知編號：HD/2014/01/MBI0039910 檔案編號：HD5-2/MBIST/19/1/51		運輸及房屋局 常任秘書長(房屋)辦公室獨立審查組 香港九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓8樓
致：	宏福苑業主立案法團	日期：2016年6月10日
處所位於：	大埔區 宏福苑宏道閣	
在（地段編號）	T.P.T.L. 27 R.P.	

本人現行使《建築物條例》第30B(3)條所賦予的權力向你發出通知，規定就所述處所的公用部分(按照《建築物(檢驗及修葺)規例》第9條所訂明)進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺：

以上工程須在以下指明的限期內進行：

a)	在本通知的日期起計 3 個月內委任註冊檢驗人員，進行訂明檢驗；
b)	在本通知的日期起計 6 個月內完成訂明檢驗；及
c)	如根據《建築物條例》第 30B(8)條的規定需進行訂明修葺，在本通知的日期起計 12 個月內完成該訂明修葺。

2. 訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺必須按照《建築物條例》及相關規例，包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文規定進行。

建築事務監督

志林瑋

（屋宇保養測量師 / 獨立審查組 (四) 林志瑋代行）

附註
(一)請留意建築物條例第30B(10)、30B(11)及33條的條文。
(二)如你欲對是項通知提出上訴，可向建築物上訴審裁小組秘書發出上訴通知，該上訴通知須於是項通知發出之日後不遲於21天送達上訴審裁小組秘書(地址：香港添馬路2號政府總部西翼17樓，傳真號碼：(852) 2189 7334)。如需要進一步資料，請參閱隨同此項通知以掛號形式送交你的函件或登入屋宇署網址(www.bd.gov.hk)瀏覽。

[illegible]
ICU BD s30B3 (7/2015)

Consultant's Company Chop ____

C 座 - 宏新閣 HD/2014/01/MBI0039921

《建築物條例》
（第123章）
建築事務監督根據第30B(3)條發出的通知

通知編號：HD/2014/01/MBI0039921 檔案編號：HD5-2/MBIST/19/1/51		運輸及房屋局 常任秘書長(房屋)辦公室獨立審查組 香港九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓8樓
致：	宏福苑業主立案法團	日期：2016年6月10日
處所位於：	大埔區 宏福苑宏新閣	
在（地段編號）	T.P.T.L. 27 R.P.	

本人現行使《建築物條例》第30B(3)條所賦予的權力向你發出通知，規定就所述處所的公用部分(按照《建築物(檢驗及修葺)規例》第9條所訂明)進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺：

以上工程須在以下指明的限期內進行：

a)	在本通知的日期起計 3 個月內委任註冊檢驗人員，進行訂明檢驗；
b)	在本通知的日期起計 6 個月內完成訂明檢驗；及
c)	如根據《建築物條例》第 30B(8)條的規定需進行訂明修葺，在本通知的日期起計 12 個月內完成該訂明修葺。

2. 訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺必須按照《建築物條例》及相關規例，包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文規定進行。

建築事務監督

志林瑋

（屋宇保養測量師 / 獨立審查組 (四) 林志瑋代行）

附註
(一)請留意建築物條例第30B(10)、30B(11)及33條的條文。
(二)如你欲對是項通知提出上訴，可向建築物上訴審裁小組秘書發出上訴通知，該上訴通知須於是項通知發出之日後不遲於21天送達上訴審裁小組秘書(地址：香港添馬路2號政府總部西翼17樓，傳真號碼：(852) 2189 7334)。如需要進一步資料，請參閱隨同此項通知以掛號形式送交你的函件或登入屋宇署網址(www.bd.gov.hk)瀏覽。

[illegible]
ICU BD s30B3 (7/2015)

Consultant's Company Chop ____

D 座 - 宏建閣 HD/2014/01/MBI0039932

《建築物條例》
（第123章）
建築事務監督根據第30B(3)條發出的通知

通知編號：HD/2014/01/MBI0039932 檔案編號：HD5-2/MBIST/19/1/51		運輸及房屋局 常任秘書長(房屋)辦公室獨立審查組 香港九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓8樓
致：	宏福苑業主立案法團	日期：2016年6月10日
處所位於：	大埔區 宏福苑宏建閣	
在（地段編號）	T.P.T.L. 27 R.P.	

本人現行使《建築物條例》第30B(3)條所賦予的權力向你發出通知，規定就所述處所的公用部分(按照《建築物(檢驗及修葺)規例》第9條所訂明)進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺：

以上工程須在以下指明的限期內進行：

a)	在本通知的日期起計 3 個月內委任註冊檢驗人員，進行訂明檢驗；
b)	在本通知的日期起計 6 個月內完成訂明檢驗；及
c)	如根據《建築物條例》第 30B(8)條的規定需進行訂明修葺，在本通知的日期起計 12 個月內完成該訂明修葺。

2. 訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺必須按照《建築物條例》及相關規例，包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文規定進行。

建築事務監督

志林瑋

（屋宇保養測量師 / 獨立審查組 (四) 林志瑋代行）

附註
(一)請留意建築物條例第30B(10)、30B(11)及33條的條文。
(二)如你欲對是項通知提出上訴，可向建築物上訴審裁小組秘書發出上訴通知，該上訴通知須於是項通知發出之日後不遲於21天送達上訴審裁小組秘書(地址：香港添馬路2號政府總部西翼17樓，傳真號碼：(852) 2189 7334)。如需要進一步資料，請參閱隨同此項通知以掛號形式送交你的函件或登入屋宇署網址(www.bd.gov.hk)瀏覽。

[illegible]
ICU BD s30B3 (7/2015)

Consultant's Company Chop ____

強制驗樓命令

E 座 - 宏泰閣 HD/2014/01/MBI0039943

《建築物條例》
（第123章）
建築事務監督根據第30B(3)條發出的通知

通知編號：HD/2014/01/MBI0039943 檔案檔號：HD5-2/MBIST/19/1/51	運輸及房屋局 常任秘書長(房屋)辦公室獨立審查組 香港九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓8樓
致：宏福苑業主立案法團	日期：2016年6月10日
處所位於：	大埔區 宏福苑宏泰閣
在（地段編號）	T.P.T.L. 27 R.P.

本人現行使《建築物條例》第30B(3)條所賦予的權力向你發出通知，規定就所述處所的公用部分(按照《建築物(檢驗及修葺)規例》第9條所訂明)進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺：

以上工程須在以下指明的限期內進行：

a)	在本通知的日期起計3個月內委任註冊檢驗人員，進行訂明檢驗；
b)	在本通知的日期起計6個月內完成訂明檢驗；及
c)	如根據《建築物條例》第30B(8)條的規定需進行訂明修葺，在本通知的日期起計12個月內完成該訂明修葺。

2. 訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺必須按照《建築物條例》及相關規例，包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文規定進行。

建築事務監督



（屋宇保養測量師／獨立審查組(四) 林志瑋代行）

附註
(一)請留意建築物條例第30B(10)、30B(11)及33條的條文。
(二)如你欲對這項通知提出上訴，可向建築物上訴審裁小組秘書發出上訴通知。該上訴通知須於此項通知發出之日後不遲於21天送達上訴審裁小組秘書(地址：香港添馬添美道2號政府總部西翼17樓，傳真號碼：(852) 2189 7334)。如需要進一步資料，請參閱隨同此項通知以謄錄形式送交你的函件或登入屋宇署網址(www.bd.gov.hk)瀏覽。

[illegible]
ICU BD s30B3 (7/2015)

Consultant's Company Chop

F 座 - 宏昌閣 HD/2014/01/MBI0039954

《建築物條例》
（第123章）
建築事務監督根據第30B(3)條發出的通知

通知編號：HD/2014/01/MBI0039954 檔案檔號：HD5-2/MBIST/19/1/51	運輸及房屋局 常任秘書長(房屋)辦公室獨立審查組 香港九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓8樓
致：宏福苑業主立案法團	日期：2016年6月10日
處所位於：	大埔區 宏福苑宏昌閣
在（地段編號）	T.P.T.L. 27 R.P.

本人現行使《建築物條例》第30B(3)條所賦予的權力向你發出通知，規定就所述處所的公用部分(按照《建築物(檢驗及修葺)規例》第9條所訂明)進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺：

以上工程須在以下指明的限期內進行：

a)	在本通知的日期起計3個月內委任註冊檢驗人員，進行訂明檢驗；
b)	在本通知的日期起計6個月內完成訂明檢驗；及
c)	如根據《建築物條例》第30B(8)條的規定需進行訂明修葺，在本通知的日期起計12個月內完成該訂明修葺。

2. 訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺必須按照《建築物條例》及相關規例，包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文規定進行。

建築事務監督



（屋宇保養測量師／獨立審查組(四) 林志瑋代行）

附註
(一)請留意建築物條例第30B(10)、30B(11)及33條的條文。
(二)如你欲對這項通知提出上訴，可向建築物上訴審裁小組秘書發出上訴通知。該上訴通知須於此項通知發出之日後不遲於21天送達上訴審裁小組秘書(地址：香港添馬添美道2號政府總部西翼17樓，傳真號碼：(852) 2189 7334)。如需要進一步資料，請參閱隨同此項通知以謄錄形式送交你的函件或登入屋宇署網址(www.bd.gov.hk)瀏覽。

[illegible]
ICU BD s30B3 (7/2015)

Consultant's Company Chop

G 座 - 宏盛閣 HD/2014/01/MBI0039965

《建築物條例》
（第123章）
建築事務監督根據第30B(3)條發出的通知

通知編號：HD/2014/01/MBI0039965 檔案檔號：HD5-2/MBIST/19/1/51	運輸及房屋局 常任秘書長(房屋)辦公室獨立審查組 香港九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓8樓
致：宏福苑業主立案法團	日期：2016年6月10日
處所位於：	大埔區 宏福苑宏盛閣
在（地段編號）	T.P.T.L. 27 R.P.

本人現行使《建築物條例》第30B(3)條所賦予的權力向你發出通知，規定就所述處所的公用部分(按照《建築物(檢驗及修葺)規例》第9條所訂明)進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺：

以上工程須在以下指明的限期內進行：

a)	在本通知的日期起計3個月內委任註冊檢驗人員，進行訂明檢驗；
b)	在本通知的日期起計6個月內完成訂明檢驗；及
c)	如根據《建築物條例》第30B(8)條的規定需進行訂明修葺，在本通知的日期起計12個月內完成該訂明修葺。

2. 訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺必須按照《建築物條例》及相關規例，包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文規定進行。

建築事務監督



（屋宇保養測量師／獨立審查組(四) 林志瑋代行）

附註
(一)請留意建築物條例第30B(10)、30B(11)及33條的條文。
(二)如你欲對這項通知提出上訴，可向建築物上訴審裁小組秘書發出上訴通知。該上訴通知須於此項通知發出之日後不遲於21天送達上訴審裁小組秘書(地址：香港添馬添美道2號政府總部西翼17樓，傳真號碼：(852) 2189 7334)。如需要進一步資料，請參閱隨同此項通知以謄錄形式送交你的函件或登入屋宇署網址(www.bd.gov.hk)瀏覽。

[illegible]
ICU BD s30B3 (7/2015)

Consultant's Company Chop

H 座 - 宏志閣 HD/2014/01/MBI0039976

《建築物條例》
（第123章）
建築事務監督根據第30B(3)條發出的通知

通知編號：HD/2014/01/MBI0039976 檔案檔號：HD5-2/MBIST/19/1/51	運輸及房屋局 常任秘書長(房屋)辦公室獨立審查組 香港九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓8樓
致：宏福苑業主立案法團	日期：2016年6月10日
處所位於：	大埔區 宏福苑宏志閣
在（地段編號）	T.P.T.L. 27 R.P.

本人現行使《建築物條例》第30B(3)條所賦予的權力向你發出通知，規定就所述處所的公用部分(按照《建築物(檢驗及修葺)規例》第9條所訂明)進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺：

以上工程須在以下指明的限期內進行：

a)	在本通知的日期起計3個月內委任註冊檢驗人員，進行訂明檢驗；
b)	在本通知的日期起計6個月內完成訂明檢驗；及
c)	如根據《建築物條例》第30B(8)條的規定需進行訂明修葺，在本通知的日期起計12個月內完成該訂明修葺。

2. 訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺必須按照《建築物條例》及相關規例，包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文規定進行。

建築事務監督



（屋宇保養測量師／獨立審查組(四) 林志瑋代行）

附註
(一)請留意建築物條例第30B(10)、30B(11)及33條的條文。
(二)如你欲對這項通知提出上訴，可向建築物上訴審裁小組秘書發出上訴通知。該上訴通知須於此項通知發出之日後不遲於21天送達上訴審裁小組秘書(地址：香港添馬添美道2號政府總部西翼17樓，傳真號碼：(852) 2189 7334)。如需要進一步資料，請參閱隨同此項通知以謄錄形式送交你的函件或登入屋宇署網址(www.bd.gov.hk)瀏覽。

[illegible]
ICU BD s30B3 (7/2015)

Consultant's Company Chop

3

樓宇檢驗狀況

Building Condition

鴻毅建築師有限公司 獲 宏福苑業主立案法團 委託擔任統籌整體樓宇維修及保養工程項目顧問，服務範圍包括按《建築物(檢驗及修葺)規例》為屋苑各座進行訂明檢驗，並按註冊檢驗人員制備的檢驗報告提供籌劃、評估、管理及工程監督等專業建築測量顧問服務。



註冊檢驗人員根據建築事務監督於2012年12月頒布的「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則2012(下稱”守則”)」 內訂明的要求及準則，對下列五項樓宇構件進行訂明檢驗 ：

1. **外部構件及其他實體構件**
2. **結構構件**
3. **防火安全構件**
4. **排水系統**
5. **僭建物**

(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)

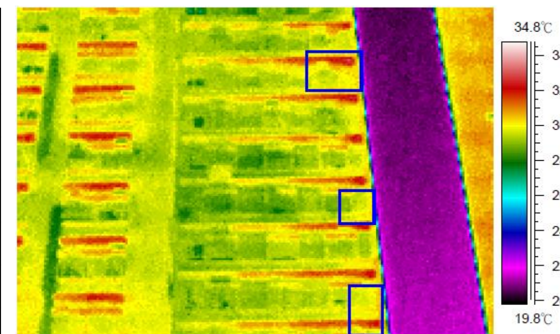
綜合註冊檢驗人員的檢驗情況大致如下：

1. 外部構件及其他實體構件

➢ 部分樓宇外牆部份紙皮石飾面出現石矢爆裂、剝落、崩爛、鋼筋外露或滲水等情況， 特別位於冷氣機台底、窗台底、窗簷頂及底位置較多， 窗簷面板則有較多紙皮石剝落及因水濕而發黑的情況，外牆所有簷底及冷氣機台底均有受水濕發黑或生長菁苔之情況。

➢ 根據非破壞性測試結果顯示(紅外線熱能探測)，各座外牆有多處位置出現溫度有異，並可能是缺損位置的地方，潛在缺損可以是外牆批盪層或紙皮石和石矢層分離，外牆內出現空隙、裂痕或有滲水等。

座號		可能出現溫度有異(%)		座號		可能出現溫度有異(%)	
A座	宏仁閣	東南面	10%	B座	宏道閣	東南面	5%
		西南面	10%			西南面	10%
		西北面	10%			西北面	10%
		東北面	5%			東北面	10%
C座	宏新閣	東南面	10%	D座	宏建閣	東南面	10%
		西南面	10%			西南面	10%
		西北面	10%			西北面	10%
		東北面	10%			東北面	10%
E座	宏泰閣	東南面	10%	F座	宏昌閣	東南面	15%
		西南面	10%			西南面	10%
		西北面	10%			西北面	15%
		東北面	10%			東北面	10%
G座	宏盛閣	東南面	15%	H座	宏志閣	東南面	15%
		西南面	15%			西南面	10%
		西北面	15%			西北面	15%
		東北面	15%			東北面	15%





(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)

綜合註冊檢驗人員的檢驗情況大致如下：

2. 結構構件

- 部分樓梯牆身、天花有小量石矢崩爛，爆裂情況，而牆身批盪空鼓情況較多。
- 部分樓層水錶房，電錶房，消防喉轆房及垃圾房內之牆身、天花有石矢剝落/磁磚崩爛情況，垃圾房內之百頁窗有部份生銹，但情況不算嚴重。
- 部分樓層走廊油漆飾面牆身大部份有批盪層空鼓情況，牆身磚有個別樓層有空鼓情況，但不算嚴重；部分地下水泵房內之牆身、天花有石矢爆裂、剝落情況，各水缸外牆爆裂嚴重，水缸內情況亦較差，特別沖廁缸銹漬情況嚴重，各水缸蓋不合規格，食水缸內牆磁磚有銹漬，喉管生銹，水泵系統，包括喉管，閘制部份生銹式滲漏。
- 部分火牛房有天花、牆身及地台出現石矢剝落及爆裂等情況；地下各設施房(法團士多房、休息室及單車停泊區)均有牆身、天花有石矢爆裂，空鼓及剝落情況。
- 天台機房牆身及天花均有出現石矢爆裂，剝落及空鼓情況，擋雨窗生銹等；天台女兒均有出現牆大部份牆身均出現牆身潮濕發黑，油漆剝落，紙皮石崩爛剝落等情況，牆腳之阻水鋼片部份甩脫，地台磚部份損毀及生長菁苔、野草及伸縮縫損毀等，估計部分座數之天面防水層已出現損壞。
- 天台機房均有出現外牆有紙皮石剝落、爆裂及谷起情況，部份有石矢剝落，鋼筋外露情況；部分天台鐵器有生銹情況。
- 部分座數之高天面圍欄有生銹，油漆剝落情況，但不算嚴重，地台面出現爆裂；各座天台水缸蓋不合規格，整體沖廁缸內牆身質數差銹漬嚴重，缸口石矢爆裂剝落；食水缸磁磚銹漬處處，喉管及爬梯生銹，缸口石矢爆裂剝落；消防缸缸口石矢剝落，內牆有銹漬，部分缸面訊號線鐵箱霉爛；部份公共天線支架出現生銹。

(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)

綜合註冊檢驗人員的檢驗情況大致如下：

3. 排水系統

■ 地面排水部份

- 各座外牆排污喉及雨水喉狀況目前大致正常。
- 各座天台地台去水口正常，但部分去水口週邊地台有出現崩爛、爆裂情況；地下明渠系統渠面爆裂嚴重。
- 經視察各座部分可進入之室內單位得籠位內之糞喉，情況大致正常。

■ 地底排水部份

- 進行地下管道勘察期間，少部分沙井出現高水位或井蓋鐵銹問題，相連管道需於有關工程正式展開後再進行檢視。綜合現有已完成勘察之地渠部分情況顯示，部分管道需要按報告建議進行「開坑式更換」、「高壓清洗」或「無坑式內壁修補」。

4. 防火安全構件

(註:建築物屬於消防安全﹝建築物﹞條例﹝第572章﹞函蓋的執法範圍)

- 各座樓梯個別樓層需要加裝耐火物料保護非緊急設施裝置。
- 各座樓梯樓層部份防煙門、天台，各機電房門及地下大堂士多房門未有一小時耐火效能。
- 各座樓梯照明有後備電源供應。
- 各座消防上水泵未有設置後備泵..等。

5. 僭建物

- 部分單位於外牆裝置鐵架作為晒衣用途，部分支架可能已出現螺絲生銹或支架安裝欠佳。
- 有部分單位於窗台安裝冷氣裝置或花架..等。

(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)

部分檢驗情況摘錄如下：

專業 以你為先 鴻毅建築師有限公司 Strength On Your Side
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

A8-013.	A8-014.
A8-015.	A8-016.
A8-017.	A8-018.

75

…灣常悅道 20 號環球工商大廈 2 樓 06 室
…ONAL PLAZA, NO. 20 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY
電話 TEL : 2330-3361 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : INFO @ WPSURVEYORS.COM

專業 以你為先 鴻毅建築師有限公司 Strength On Your Side
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

3-A511	3-A512
3-A513	3-A514
3-A515	3-A516

九龍灣常悅道 20 號環球工商大廈 2 樓 06 室
UNIT 6, 2/F, INTERNATIONAL PLAZA, NO. 20 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY
電話 TEL : 2330-3361 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : INFO @ WPSURVEYORS.COM

A 座 - 宏仁閣

(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED

部分檢驗情況摘錄如下：

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

1-B25	1-B26
1-B27	1-B28
1-B29	1-B30

51

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

3-B485	3-B486
3-B487	3-B488
3-B489	3-B490

九龍灣常悅道 20 號環球工商大廈 2 樓 06 室
UNIT 6, 2/F, INTERNATIONAL PLAZA, NO. 20 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY
電話 TEL : 2330-3361 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : INFO @ WPSURVEYORS.COM

B 座 - 宏道閣

(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)

同建互信 WORK TOGETHER 共創雙贏 WIN TOGETHER

部分檢驗情況摘錄如下：

1-C55	1-C56
1-C57	1-C58
1-C59	1-C60

52

專業 以你為先 鴻毅建築師有限公司 Strength On Your Side
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

3-C307	3-C308
3-C309	3-C310
3-C311	3-C312

C 座 - 宏新閣

(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)

部分檢驗情況摘錄如下：

D1-79	D1-80
D1-81	D1-82
D1-83	D1-84

專業 以你為先 鴻毅建築師有限公司 Strength On Your Side
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

3-D203	3-D204
3-D205	3-D206
3-D207	3-D208

D 座 - 宏建閣

(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)

九龍灣常悅道 20 號環球工商大廈 2 樓 06 室
UNIT 6, 2/F, INTERNATIONAL PLAZA, NO. 20 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY
電話 TEL : 2330-3361 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : INFO @ WPSURVEYORS.COM

部分檢驗情況摘錄如下：

E1-7	E1-8
E1-9	E1-10
E1-11	E1-12

專業 以你為先 鴻毅建築師有限公司 Strength On Your Side
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

3-E1	3-E2
3-E3	3-E4
3-E5	3-E6

E座 - 宏泰閣

(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)

常悅道 20 號環球工商大廈 2 樓 06 室
ONAL PLAZA, NO. 20 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY
電話 TEL : 2330-3361 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : INFO @ WPSURVEYORS.COM

九龍灣常悅道 20 號環球工商大廈 2 樓 06 室
UNIT 6, 2/F, INTERNATIONAL PLAZA, NO. 20 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY
電話 TEL : 2330-3361 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : INFO @ WPSURVEYORS.COM

部分檢驗情況摘錄如下：

專業 以你為先 鴻毅建築師有限公司 Strength On Your Side
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

F1-157	F1-158
F1-159	F1-160
F1-161	F1-162

…灣常悅道 20 號環球工商大廈 2 樓 06 室
…ONAL PLAZA, NO. 20 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY
電話 TEL : 2330-3361 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : INFO @ WPSURVEYORS.COM

專業 以你為先 鴻毅建築師有限公司 Strength On Your Side
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

3-F421	3-F422
3-F423	3-F424
3-F425	3-F426

九龍灣常悅道 20 號環球工商大廈 2 樓 06 室
UNIT 6, 2/F, INTERNATIONAL PLAZA, NO. 20 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY
電話 TEL : 2330-3361 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : INFO @ WPSURVEYORS.COM

F 座 - 宏昌閣

(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)









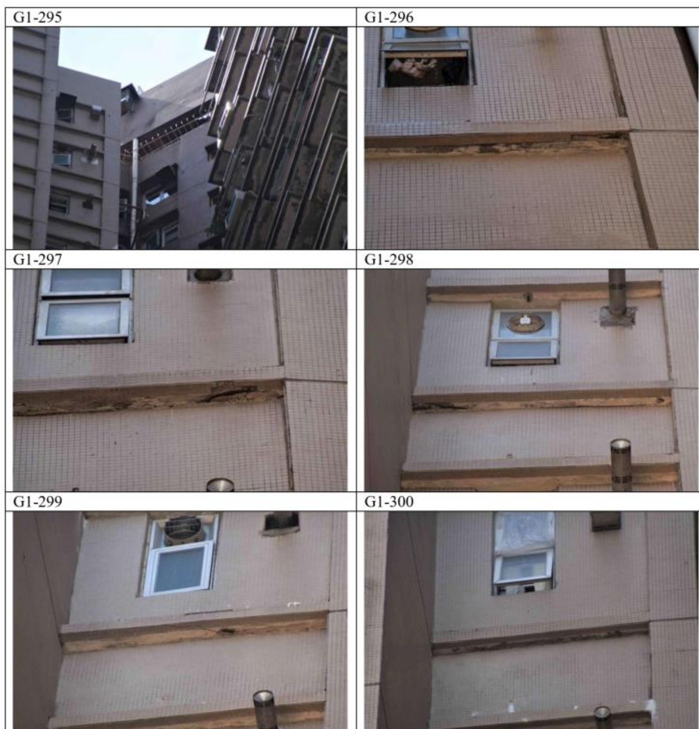


部分檢驗情況摘錄如下：





專業 以你為先 鴻毅建築師有限公司 Strength On Your Side
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED



96





專業 以你為先 鴻毅建築師有限公司 Strength On Your Side
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED



304

九龍灣常悅道 20 號環球工商大廈 2 樓 06 室
UNIT 6, 2/F, INTERNATIONAL PLAZA, NO. 20 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY
電話 TEL : 2330-3361 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : INFO @ WPSURVEYORS.COM

G 座 - 宏盛閣

(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED

部分檢驗情況摘錄如下：

專業 以你為先 鴻毅建築師有限公司 Strength On Your Side
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

H1-19	H1-20
H1-21	H1-22
H1-23	H1-24

45

灣常悅道 20 號環球工商大廈 2 樓 06 室
ONAL PLAZA, NO. 20 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY
電話 TEL : 2330-3361 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : INFO @ WPSURVEYORS.COM

專業 以你為先 鴻毅建築師有限公司 Strength On Your Side
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

3-H913	3-H914
3-H915	3-H916
3-H917	3-H918

九龍灣常悅道 20 號環球工商大廈 2 樓 06 室
UNIT 6, 2/F, INTERNATIONAL PLAZA, NO. 20 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY
電話 TEL : 2330-3361 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : INFO @ WPSURVEYORS.COM

H 座 - 宏志閣

(詳細檢驗內容請參考註冊檢驗人員制備的訂明檢驗報告)

4

投標過程

Tendering Process

法團於2023年5月16日 (星期二)通過市建局「招標妥」平台進行招標工作，並以公開招標形式於「星島日報」刊登招標廣告。其後於2023年7月4日 (星期二)截止，並於2023年7月5日由法團代表及市建局代表見証下進行開標，共有 **57間** 合資格承建商提交報價及公司背景資料。

工程顧問按程序對有關公司進行背景及報價分析，包括評估投標者的過往工程履歷及質素、公司架構規模、財政狀況穩定性、過往牽涉的法律訴訟情況，業內聲譽等因素及報價的合理性，最後向法團提交回標分析報告以作考慮。

法團於2023年5月16日透過市建局「招標妥」平台進行招標並於「星島日報」刊登招標廣告

宏福苑業主立案法團

招標物業地址：新界大埔大埔道(元州仔段)3821號

招聘『註冊一般建築承建商』進行屋苑維修工程

本物業已參與市區重建局("市建局")樓宇復修計劃，現誠邀具有相關工程經驗及具備『註冊一般建築承建商』專業資格之工程承建商參與投標。上述之招標程序已安排於市建局電子招標平台進行，已於電子招標平台登記之工程承建商，請登入以下網址查閱有關此招標項目的資料：

https://smarttender.brplatform.org.hk

有關此招標項目的投標資料如下：

1)下載標書期	：由即日起至2023年7月4日下午5時或以前
2)收標日期、時間及地點	：由2023年6月30日至2023年7月4日下午5時正或以前將邀請投標信件內要求的資料及已填妥的標書密封，並交往九龍大角咀福全街6號1樓「市建一站通」之標書收集處內：[收標時間是星期一至五上午10時至下午5時(星期六、日及公眾假期不接受提交標書)]
3)備註	：所有欲投標人士需成功註冊及啟動帳戶後方可參與投標，如未曾於電子招標平台登記但有意參與投標，請盡快在透過上述的網址，完成網上登記程序。請緊記在一般情況下，由交齊所需文件及資料起計，市建局在7個工作天內會完成處理有關登記及註冊程序，欲投標人士敬請預留充裕時間作出申請。

宏福苑業主立案法團
2023年5月16日



於2023年7月5日由法團代表及市建局代表見証下進行開標

5

回標分析

Tender Analysis

工程顧問通過詳細分析各投標承建商於「公司背景」及「報價合理性」兩方面的情況，並製備詳盡報告清楚說明各公司的優點與缺點以供法團作進一步考慮，各部分概要如下:

公司背景

報告參照招標公告要求作準則，包括但不限於「業主立案法團發出之推薦信」、「維修工程記錄」、「公司及工程人員架構及負責人履歷及註冊資料」、「穩定財政狀況」、「無法律訴訟證明」及「牌照屆滿日期」評核各承建商於背景資歷方面的表現，並就各承建商公司架構規模、業內聲譽、過往牽涉的法律訴訟情況、過往工程履歷及質素等因素等方面作出分析。

報價合理性

報告採用不同評估準則作審核各承建商於報價方面的合理性，包括但不限於「與顧問公司估算範圍的差距」、「各項目的單價及面積合理性」、「項目報價分佈合理性」等方面作出比較及分析。另外、市建局「招標妥」計劃亦有提供獨立估算作參考以輔助業主了解合理標價水平範圍。

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

承建商投標分析報告
(背景分析及報價部份)
Tender Analysis Report (Analysis of Background and Quotation Section)

客戶 Client	宏福苑業主立案法團 THE INCORPORATED OWNERS OF WANG FUK COURT
項目地址 Site Address	新界大埔大埔道(元洲仔段)3821 號宏福苑 WANG FUK COURT, NO.3821 TAI PO ROAD YUEN CHAU TSAI, TAI PO, NEW TERRITORIES
項目內容 Project Details	樓宇維修及保養工程
報告編號 Report No	SWP 3231/TAR/003
日期 Date	AUG 2023

(第一部份) 公司背景分析
(Part 1) Company Background Analysis
本部的評標準則已於 2023 年 3 月 17 日由法團召開的會議上作出確認

本報告採用以下評估準則作審核投標工程承建商資歷：

	主要準則	評分
1	屋宇署註冊一般承建商（RGBC）及牌照	必需(如無則不符合資格)
2	公司商業登記證及註冊証書	必需(如無則不符合資格)
3	提供 ISO 9001 : 2015 / ISO 14001 : 2015 / ISO 45001 : 2018 品質管理証書	ISO 9001 : 2015 = 基本要求(不予評分) ISO 14001 : 2015 = 1 分 ISO 45001 : 2018 = 1 分
4	近 5 年由業主立案法團發出有關樓宇復修之推薦信(不少於 5 封)；	不少於 5 封=1 分 / 6-10 封=2 分 / 11 封或以上=3 分
5	近 10 年的同類型大型屋苑(每單規模：最少 4 座及不少於 800 個單位)修葺工程記錄(最少 2 單)，請詳列樓宇位置、工程金額、委託人、開工及完工日期，包括最少 1 單合約工程金額不少於 HKD $ 100,000,000；	2-3 單=1 分，4-6 單=2 分 / 7-8 單=3 分 / 9-10 單= 4 分 / 11 單或以上= 5 分
6	公司簡介 (包括公司及工程人員架構、負責人履歷及註冊資料等)	提供認可人士証書=1 分 提供註冊結構工程師証書=1 分 提供認可營造師証書=1 分 提供 1-8 位僱員 MPF 記錄 = 1 分/ 提供 9-15 位僱員 MPF 記錄 = 2 分/ 提供 16 位或以上僱員 MPF 記錄 = 3 分 提供公營機構 (MTR、URA、HKHA 及 HKHS) 認可名單/定期合約=1 分 註冊安全主任=1 分
7	過往 3 年由核數師簽署的財政報告及近六個月由銀行發出的財務證明(最少港幣 8 位數字或以上存款額)	有=3 分 無=0 分
11	註冊一般建築承建商牌照持牌年資	少於 3 年=0 分 多於 3 年=1 分 多於 9 年=2 分
總分		30

(第二部份) 回標價分析
(Part 2) Tender Price Analysis
評核承建商之回標價主要準則條件：
投標者報價各組合內不應超出顧問公司評估報告的上及下限之 15%範圍

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED

Partner Employer Award
caringcompany

公司背景分析

評分準則:

	主要準則	評分
1	屋宇署註冊一般承建商（RGBC）及牌照	必需(如無則不符合資格)
2	公司商業登記證及註冊証書	必需(如無則不符合資格)
3	提供 ISO 9001 : 2015 / ISO 14001 : 2015 / ISO 45001 : 2018 品質管理証書	ISO 9001 : 2015 = 基本要求(不予評分) ISO 14001 : 2015 = 1 分 ISO 45001 : 2018 = 1 分
4	近 5 年由業主立案法團發出有關樓宇復修之推薦信 (不少於 5 封) ;	不少於 5 封=1 分 / 6-10 封=2 分 / 11 封或以上=3 分
5	近 10 年的同類型大型屋苑(每單規模：最少 4 座及**不少於 800 個單位**)修葺工程記錄(最少 2 單)，請詳列樓宇位置、工程金額、委託人、開工及完工日期。包括最少 1 單合約工程金額不少於 HKD $ 100,000,000 ;	2-3 單=1 分，4-6 單=2 分 / 7-8 單=3 分 / 9-10 單= 4 分 / 11 單或以上= 5 分
6	公司簡介 (包括公司及工程人員架構、負責人履歷及註冊資料等)	提供認可人士証書=1 分 提供註冊結構工程師証書=1 分 提供認可營造師証書=1 分 提供 1-8 位僱員 MPF 記錄 = 1 分/ 提供 9-15 位僱員 MPF 記錄 = 2 分/ 提供 16 位或以上僱員 MPF 記錄 = 3 分 提供公營機構 (MTR、URA、HKHA 及 HKHS) 認可名單/定期合約=1 分 註冊安全主任=1 分
7	過往 3 年由核數師簽署的財政報告及近六個月由銀行發出的財務證明(最少港幣 8 位數字或以上存款額)	有=3 分 無=0 分
8	近 2 年由執業律師發出的無法律訴訟證明文件	有=3 分 無=0 分
9	過往 8 年訴訟記錄	有訴訟=0 分 無訴訟=3 分
10	註冊一般建築承建商牌照屆滿日期 (牌照有效期為三年，可在到期前四個月申請續牌)	少於半年=0 分 **多於半年=1 分**
11	註冊一般建築承建商牌照持牌年資	少於 3 年=0 分 多於 3 年=1 分 多於 9 年=2 分
	總分	30

得分評級機制:

得分	評級	採納建議
9 分或以下	E	不建議考慮
10-14 分	D	高風險
15-18 分	C	存在風險
19-25 分	B	次選考慮
26 分或以上	A	首選考慮

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)

同建互信 WORK TOGETHER　　共創雙贏 WIN TOGETHER

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED












公司背景分析

投標者名稱	ISO 14001 : 2015	ISO 45001 : 2018	推薦信部份得分	同類型工程記錄部份得分	公司背景部份得分	財務證明部份得分	無法律訴訟部份得分	過往8年訴訟記錄資料	牌照屆滿日期	承建商牌照持牌年資	總得分
1. 美華建築公司	0	0	0	0	0	0	0	3	1	2	6
2. 百力營造工程有限公司	1	1	2	0	1	0	3	3	1	1	13
3. 超明工程有限公司	1	1	1	0	0	0	3	0	1	2	9
4. 弘裕建築工程有限公司(*)	1	1	0	0	1	3	3	0	1	2	12
5. 榮利建造工程有限公司	1	1	0	0	0	0	0	0	1	2	5
6. 城市建業集團有限公司	0	0	0	0	1	0	3	0	1	1	6
7. 源發建築工程有限公司	1	0	2	0	0	0	3	0	1	2	9
8. 寶盛建設工程有限公司	1	1	0	0	1	0	3	0	1	1	8
9. 好運泰工程有限公司	1	1	0	0	0	0	3	0	1	1	7
10. 中鐵建設集團有限公司	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	4
11. 威鴻建築工程有限公司	1	1	0	0	1	0	3	3	1	2	12
12. 萬昇建築工程有限公司	0	1	2	0	2	0	3	0	1	2	11
13. 景峰建築工程有限公司	1	1	3	0	4	0	3	3	1	2	18
14. 顯達工程公司	1	0	0	0	1	0	3	3	1	2	11
15. 新開明建築工程有限公司	1	1	1	0	2	0	3	0	1	2	11
16. 富創建築工程有限公司	1	1	0	0	1	3	3	3	0	1	13
17. 祥利建築公司	0	0	2	0	1	0	3	0	1	2	9
18. 俊豪建築工程有限公司	1	1	1	0	1	3	3	3	1	2	16
19. 寶發建築工程有限公司	0	0	1	0	0	0	3	0	1	2	7
20. 文源建築工程有限公司	1	1	0	0	0	0	3	0	1	2	8
21. 聯力建築有限公司	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2	4
22. 宏業建築工程有限公司	1	1	2	0	4	3	3	3	1	2	20
23. 益興建築有限公司	1	1	0	0	0	0	0	0	1	2	5
24. 信誠營造工程有限公司	1	1	0	0	0	0	3	0	1	2	8
25. 萬嘉建築工程有限公司	1	1	2	0	3	0	3	3	1	2	16
26. 新貴建業工程有限公司	1	1	0	0	2	0	3	3	1	2	13
27. 樹深建築有限公司	1	1	3	0	2	3	3	3	1	1	18
28. 民星營造有限公司	0	0	3	0	2	3	3	3	0	2	16
29. 順程建築有限公司	1	1	0	0	2	0	3	0	1	0	8
30. 英昌建築公司	0	0	2	0	0	0	3	3	1	2	11

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)









公司背景分析

投標者名稱	ISO 14001：2015	ISO 45001：2018	推薦信部份得分	同類型工程記錄部份得分	公司背景部份得分	財務證明部份得分	無法律訴訟部份得分	過往8年訴訟記錄資料	牌照屆滿日期	承建商牌照持牌年資	總得分
31. 創業建築有限公司	1	1	0	0	0	0	0	0	1	2	5
32. 華生建築打樁有限公司	1	1	0	0	1	0	3	0	1	2	9
33. 海得志發展集團有限公司	1	1	1	0	3	3	3	3	1	2	18
34. 全達建築有限公司	1	1	0	0	2	0	3	0	0	2	9
35. 達興建築有限公司	1	1	0	0	2	0	3	0	0	2	9
36. 信豪(集團)工程有限公司	1	1	0	0	1	0	3	0	1	2	9
37. 宏溢營造工程有限公司	1	1	0	0	4	0	3	3	1	2	15
38. 美博工程服務有限公司	1	1	0	0	0	0	3	0	0	1	6
39. 志富建築(集團)有限公司	1	1	1	0	1	0	3	3	1	2	13
40. 德昌(文記)建築工程有限公司	1	1	1	0	1	0	3	0	1	2	10
41. 業晟維修有限公司	1	1	0	0	2	0	0	0	1	2	7
42. 浩成建築工程有限公司	1	1	2	0	1	0	3	0	1	1	10
43. 新港建築工程有限公司	0	0	0	0	3	0	0	0	1	2	6
44. 盈信建築有限公司	1	1	0	0	0	0	3	0	1	2	8
45. 堅城(梁氏)建築有限公司	1	1	0	0	0	0	3	0	1	2	8
46. 雄圖建築有限公司	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2
47. 華盛建築工程有限公司	0	0	0	0	1	0	3	3	1	2	10
48. 昇基工程有限公司	1	0	2	0	1	0	3	0	1	1	9
49. 現代建設(亞洲)有限公司	1	1	2	0	1	0	3	0	1	2	11
50. 寰宇建築工程有限公司	1	1	2	0	2	3	3	0	1	1	14
51. 藝林建築工程有限公司	0	0	2	0	1	0	3	0	1	1	8
52. 永豐工程發展有限公司	1	1	1	0	1	3	3	3	1	2	16
53. 棠記工程有限公司	1	1	0	0	0	0	0	0	1	2	5
54. 秋茂工程公司	0	0	0	0	0	0	3	0	1	2	6
55. 瑋業發展建築有限公司	0	0	0	0	2	3	3	3	1	2	14
56. 偉利建築工程有限公司	1	0	2	0	3	3	3	3	1	2	18
57. 竣鴻工程有限公司	1	1	0	0	1	0	3	0	0	1	7

註(*)：【弘裕建築工程有限公司】於 2022 年曾作出更改名稱，該公司前稱【標威有限公司】。

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED












公司背景分析結果

	投標者名稱	總得分	評級	評估結果
1.	美華建築公司	6	E	不建議考慮
2.	百力營造工程有限公司	13	D	高風險
3.	超明工程有限公司	9	E	不建議考慮
4.	弘裕建築工程有限公司	12	D	高風險
5.	榮利建造工程有限公司	5	E	不建議考慮
6.	城市建業集團有限公司	6	E	不建議考慮
7.	源發建築工程有限公司	9	E	不建議考慮
8.	寶盛建設工程有限公司	8	E	不建議考慮

	投標者名稱	總得分	評級	評估結果
9.	好運泰工程有限公司	7	E	不建議考慮
10.	中鐵建設集團有限公司	4	E	不建議考慮
11.	威鴻建築工程有限公司	12	D	高風險
12.	萬昇建築工程有限公司	11	D	高風險
13.	景峰建築工程有限公司	18	C	存在風險
14.	顯達工程公司	11	D	高風險
15.	新開明建築工程有限公司	11	D	高風險
16.	富創建築工程有限公司	13	D	高風險
17.	祥利建築公司	9	E	不建議考慮
18.	俊豪建築工程有限公司	16	C	存在風險

	投標者名稱	總得分	評級	評估結果
19.	寶發建築工程有限公司	7	E	不建議考慮
20.	文源建築工程有限公司	8	E	不建議考慮
21.	聯力建築有限公司	4	E	不建議考慮
22.	宏業建築工程有限公司	20	B	次選考慮
23.	益興建築有限公司	5	E	不建議考慮
24.	信誠營造工程有限公司	8	E	不建議考慮
25.	萬嘉建築工程有限公司	16	C	存在風險
26.	新貴建業工程有限公司	13	D	高風險
27.	樹深建築有限公司	18	C	存在風險
28.	民星營造有限公司	16	C	存在風險

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED












公司背景分析結果

	投標者名稱	總得分	評級	評估結果
29.	順程建築有限公司	8	E	不建議考慮
30.	英昌建築公司	11	D	高風險
31.	創業建築有限公司	5	E	不建議考慮
32.	華生建築打樁有限公司	9	E	不建議考慮
33.	海德志發展集團有限公司	18	C	存在風險
34.	全達建築有限公司	9	E	不建議考慮
35.	達興建築有限公司	9	E	不建議考慮
36.	信豪(集團)工程有限公司	9	E	不建議考慮
37.	宏溢營造工程有限公司	15	C	存在風險
38.	美博工程服務有限公司	6	E	不建議考慮

	投標者名稱	總得分	評級	評估結果
39.	志富建築(集團)有限公司	13	D	高風險
40.	德昌(文記)建築工程有限公司	10	D	高風險
41.	業晟維修有限公司	7	E	不建議考慮
42.	浩成建築工程有限公司	10	D	高風險
43.	新港建築工程有限公司	6	E	不建議考慮
44.	盈信建築有限公司	8	E	不建議考慮
45.	堅城(梁氏)建築有限公司	8	E	不建議考慮
46.	雄圖建築有限公司	2	E	不建議考慮
47.	華盛建築工程有限公司	10	D	高風險
48.	昇基工程有限公司	9	E	不建議考慮

	投標者名稱	總得分	評級	評估結果
49.	現代建設(亞洲)有限公司	11	D	高風險
50.	寰宇建築工程有限公司	14	D	高風險
51.	藝林建築工程有限公司	8	E	不建議考慮
52.	永豐工程發展有限公司	16	C	存在風險
53.	棠記工程有限公司	5	E	不建議考慮
54.	秋茂工程公司	6	E	不建議考慮
55.	瑋業發展建築有限公司	14	D	高風險
56.	偉利建築工程有限公司	18	C	存在風險
57.	竣鴻工程有限公司	7	E	不建議考慮

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)



公司背景分析總結

A級別
是次投標未有投標者背景達致評級A級別。

B級別
有1間 投標者背景獲得評級B級別，代表有關投標者呈交的資料有部分欠缺，但整體上仍符合本項目的最基本要求。

C級別
有9間 投標者背景獲得評級C級別，代表有關投標者呈交的資料有部分關鍵文件欠缺，相關公司背景存在一定程度風險，客戶須留意有關欠缺的文件對整體工程的重要性及可能帶來的風險。

D級別
有16間 投標者背景獲得評級D級別，代表有關投標者背景可能出現高度風險，客戶應非常小心謹慎作出考慮。如非必要，有關背景不應屬於考慮之列。

E級別
有31間 投標者背景獲得評級E級別，代表有關投標者背景明顯與本項目的要求不相符並可能存在嚴重風險，本報告認為並無進一步考慮需要。

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED

報價合理性分析(AKA油漆方案)

工程顧問估算範圍:

項目	主要工程項目	金額 (HK$)
1.0	地盤展開及預備項目(項目1.1, 1.4-1.12金額)	32,823,428
2.0	鋼筋混凝土及批盪修葺工程	34,243,332
3.0	外牆粉飾工程(方案一 紙皮石修補+透明面油保護方案)【項目3.1-3.2, 3.3A, 3.4A, 3.6金額 (品牌「AKA」)】	38,417,368
4.0	室內公眾地方粉飾工程【項目4.1, 4.3 - 4.5金額 (品牌「AKA」)】	5,013,280
5.3	更換天台防煙門及門框	128,000
5.8	更換現有逃生樓梯內爆裂的玻璃磚	100,000
6.0	更換外部公用排水管工程 (項目6.1-6.8金額)	10,409,120
6.9	局部更換私人單位內的廚房地台去水管、公用排水管及沖廁水喉工程	400,000
6.10A-G	更換地下管道工程 (項目6.10 A-G金額)	5,274,320
6.10H	更換地下管道工程備用金(項目6.10 H)	1,000,000
7.2	修葺所有公用地方鐵圍欄(包括天台、地下等)、樓梯扶手膠邊及鐵技工程	313,400
7.3A	所有公用石屎水缸修葺工程	3,525,000
7.4B	維修公用部份窗戶工程(各層電梯大堂走廊窗)	186,000
7.4C	維修公用部份窗戶工程【7.4A及7.4B項以外的其他所有公用範圍內的窗(不包括升降機房內的窗) 】	372,000
7.6	更換天台及地下泵房食水缸蓋、沖廁水缸蓋及消防水缸蓋工程	240,000
7.7A	維修逃生樓梯防火門(G/F至31/F)所有逃生樓梯內的防火門)	744,000
7.7B	維修下列範圍內的防火門及公用設施房門【7.7A項以外的其他所有公用範圍內的門 (不包括天台門) 】	1,956,000
7.8	檢查各戶單位相連外牆違例構築物	793,600
7.12	更換天台升降機房內所有的窗及檔風玻璃連鐵支架	128,000
7.17	更換各層垃圾房及電錶房內的金屬百葉窗	1,488,000
8.0	冷氣機排水喉工程	2,760,000
9.0	修葺外牆所有建築裝飾條(石屎窗眉)工程	2,893,980
10.0	外牆支承冷氣機石屎版修葺工程	11,307,600
	主要工程項目總計	**154,516,428**

項目	2選1工程項目	金額 (HK$)
5.2	更換防火窗 (1/F至31/F)所有逃生樓梯內的的窗)	1,041,600
7.4A	維修公用部份窗戶工程(1/F至31/F)所有逃生樓梯內的的窗)	186,000

報價合理性分析(AKA油漆方案)

市建局提供之參考獨立估算:

附件一

宏福苑 工程總金額摘要

第九部份 工程總金額摘要

項目	主要工程項目(強制驗樓及驗窗計劃的必須性項目)	金額 (HK$)
1.	地盤展開及預備項目 (項目 1.1, 1.4-1.12 金額)	44,299,703
2.	鋼筋混凝土及批盪修葺工程	24,544,566
3.	外牆粉飾工程(方案一 紙皮石修補+透明面油保護方案) 【項目 3.1-3.2, 3.3A, 3.4A, 3.6 金額 (品牌「AKA」)】	37,389,624
4.	室內公眾地方粉飾工程 【項目 4.1, 4.3 - 4.5 金額 (品牌「AKA」)】	4,987,800
5.3	更換天台防煙門及門框	131,896
5.8	更換現有逃生樓梯內爆裂的玻璃磚	51,200
6.	更換外部公用排水管工程 (項目 6.1-6.8 金額)	2,763,678
6.9	局部更換私人單位內的公用排水管及沖廁水喉工程	1,700,000
6.10	更換地下管道工程 (項目 6.10 A-H 金額)	3,937,982
7.2	修葺所有公用地方鐵圍欄(包括天台、地下等)、樓梯扶手膠邊及鐵枝工程	112,000
7.3A	所有公用石屎水缸修葺工程	98,040
7.4B	維修公用部份窗戶工程(各層電梯大堂走廊窗)	1,269,306
7.4C	維修公用部份窗戶工程 【7.4A 及 7.4B 項以外的其他所有公用範圍內的窗(不包括升降機房內的窗)】	260,586
7.6	更換天台及地下泵房食水缸蓋、沖廁水缸蓋及消防水缸蓋工程	74,240
7.7A	維修逃生樓梯防火門 (G/F 至 31/F)所有逃生樓梯內的防火門)	3,262,464
7.7B	維修下列範圍內的防火門及公用設施房門 【7.7A 項以外的其他所有公用範圍內的門 (不包括天台門)】	509,760
7.8	檢查各戶單位相連外牆違例構築物	已包括
7.12	更換天台升降機房內所有的窗及擋風玻璃連鐵支架	105,600
7.17	更換各層垃圾房及電錶房內的金屬百葉窗	496,000
8.	冷氣機排水喉工程	4,871,504
9.	修葺外牆所有建築裝飾條(石屎窗眉)工程	8,842,112
10.	外牆支承冷氣機石屎版修葺工程	4,545,838
	工程項目總計	144,253,899

05 JUL 2023

SOT/1

附件一

宏福苑 工程總金額摘要

第九部份 工程總金額摘要

2 選 1 工程組合

項目	2 選 1 工程組合	金額 (HK$)
5.2	更換防火窗 (1/F 至 31/F)所有逃生樓梯內的窗)	1,324,786
7.4A	維修公用部份窗戶工程(1/F 至 31/F)所有逃生樓梯內的的窗)	1,328,148

工程項目總計 144,253,899

SOT/2

報價合理性分析(AKA油漆方案)

主要工程項目	
市建局獨立估算	$144,253,899* *未有包括項目6.10H更換地下管道工程備用金 (港幣$1,000,000)
工程顧問估算範圍	$154,516,428

得分評級機制:

得分	評級	採納建議
上及下限之 35.1%範圍外	E	不建議考慮
上及下限之 25.1-35%範圍內	D	嚴重偏離合理水平
上及下限之 15.1-25%範圍內	C	偏離合理水平
上及下限之 10.1-15%範圍內	B	次選考慮
上及下限之 10%範圍內	A	首選考慮

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)

報價合理性分析結果(AKA油漆方案)

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED



	承建商	必要性組合報價(AKA)	評估差距(%)	評級
1.	美華建築公司	HK$198,407,620.0	28.4%	D
2.	百力營造工程有限公司	HK$159,065,396.0	2.9%	A
3.	超明工程有限公司	HK$179,720,582.6	16.3%	C
4.	弘裕建築工程有限公司	HK$154,771,558.2	0.2%	A
5.	榮利建造工程有限公司	HK$129,989,636.0	-15.9%	C
6.	城市建業集團有限公司	HK$205,372,339.1	32.9%	D
7.	源發建築工程有限公司	HK$143,834,637.6	-6.9%	A
8.	寶盛建設工程有限公司	HK$132,497,960.0	-14.2%	B
9.	好運泰工程有限公司	HK$96,338,930.8	-37.7%	E
10.	中鐵建設集團有限公司	HK$229,733,552.2	48.7%	E
11.	威鴻建築工程有限公司	HK$147,474,483.2	-4.6%	A
12.	萬昇建築工程有限公司	HK$189,057,388.0	22.4%	C
13.	景峰建築工程有限公司	HK$188,880,392.1	22.2%	C
14.	顯達工程公司	HK$183,200,278.0	18.6%	C
15.	新開明建築工程有限公司	HK$165,062,000.0	6.8%	A
16.	富創建築工程有限公司	HK$125,333,120.0	-18.9%	C
17.	祥利建築公司	HK$175,696,836.0	13.7%	B
18.	俊豪建築工程有限公司	HK$168,016,788.0	8.7%	A
19.	寶發建築工程有限公司	HK$186,823,534.0	20.9%	C
20.	文源建築工程有限公司	HK$195,502,554.0	26.5%	D
21.	聯力建築有限公司	HK$134,041,394.0	-13.3%	B
22.	宏業建築工程有限公司	HK$152,001,082.0	-1.6%	A
23.	益興建築有限公司	HK$104,508,000.0	-32.4%	D
24.	信誠營造工程有限公司	HK$142,000,000.0	-8.1%	A
25.	萬嘉建築工程有限公司	HK$130,989,276.0	-15.2%	C
26.	新貴建業工程有限公司	HK$190,327,250.0	23.2%	C
27.	樹深建築有限公司	HK$183,937,896.0	19.0%	C
28.	民星營造有限公司	HK$179,970,514.0	16.5%	C
29.	順程建築有限公司	HK$177,532,567.0	14.9%	B

	承建商	必要性組合報價(AKA)	評估差距(%)	評級
30.	英昌建築公司	HK$192,877,115.0	24.8%	C
31.	創業建築有限公司	HK$149,004,094.0	-3.6%	A
32.	華生建築打樁有限公司	HK$103,879,640.0	-32.8%	D
33.	海得志發展集團有限公司	HK$131,513,540.0	-14.9%	B
34.	全達建築有限公司	HK$125,558,756.0	-18.7%	C
35.	達興建築有限公司	HK$187,772,502.0	21.5%	C
36.	信豪(集團)工程有限公司	HK$128,916,570.0	-16.6%	C
37.	宏溢營造工程有限公司	HK$173,467,188.0	12.3%	B
38.	美博工程服務有限公司	HK$203,617,346.0	31.8%	D
39.	志富建築(集團)有限公司	HK$174,130,286.0	12.7%	B
40.	德昌(文記)建築工程有限公司	HK$158,770,156.0	2.8%	A
41.	業晟維修有限公司	HK$180,278,410.0	16.7%	C
42.	浩成建築工程有限公司	沒有填寫	未能核算	未能核算
43.	新港建築工程有限公司	HK$189,513,201.0	22.6%	C
44.	盈信建築有限公司	HK$169,712,973.4	9.8%	A
45.	堅城(梁氏)建築有限公司	HK$104,555,547.2	-32.3%	D
46.	雄圖建築有限公司	HK$115,657,416.0	-25.1%	D
47.	華盛建築工程有限公司	HK$138,888,058.0	-10.1%	B
48.	昇基工程有限公司	HK$92,106,794.4	-40.4%	E
49.	現代建設(亞洲)有限公司	HK$199,123,612.0	28.9%	D
50.	寰宇建築工程有限公司	HK$128,945,287.1	-16.5%	C
51.	藝林建築工程有限公司	HK$171,934,482.1	11.3%	B
52.	永豐工程發展有限公司	HK$219,166,807.8	41.8%	E
53.	棠記工程有限公司	HK$120,443,128.8	-22.1%	C
54.	秋茂工程公司	HK$145,892,707.5	-5.6%	A
55.	瑋業發展建築有限公司	HK$173,723,903.2	12.4%	B
56.	偉利建築工程有限公司	HK$181,778,466.1	17.6%	C
57.	竣鴻工程有限公司	HK$182,275,332.3	18.0%	C

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)

報價合理性分析總結(AKA油漆方案)

整體而言，有28間 投標者報價達致評級A-B級別，代表有關價格原則上符合估算範圍，但客戶仍然留意相關投標者於個別項目上的報價否出現明顯偏差。另外，有16間 投標者報價獲得評級C級別，代表有關價格内部分項目出現相對明顯偏離合理水平情況，客戶應詳細了解有關偏差原因及向相關投標者提出修正要求。

至於所有處於評級D-E級別的投標者(共13間)，由於報價內有大部分項目出現明顯偏離合理水平情況，除非投標者有重大調整，否則本報告認為並無進一步考慮需要。

採納建議

首選考慮

投標者如於「背景部份」及「報價部份(AKA油漆方案)」分別獲得最少一項達致A,B或級別及未有於任何一項獲取C-E級別，並且無於回標分析報告中標示牽涉及法律訴訟記錄；的準則下將接納為「首選考慮」。

次選考慮

投標者如於「背景部份」及「報價部份(AKA油漆方案)」分別獲得最少一項達致A,B,C或級別及未有於任何一項獲取D-E級別，並且無於回標分析報告中標示牽涉及法律訴訟記錄；的準則下將接納為「次選考慮」。

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED

wpa









綜合採納建議

	承建商	報價評級	背景評級 (*1)	評估結果
1.	美華建築公司	D	E	
2.	百力營造工程有限公司	A	D	
3.	超明工程有限公司	C	E	
4.	弘裕建築工程有限公司	A	D	
5.	榮利建造工程有限公司	C	E	
6.	城市建業集團有限公司	D	E	
7.	源發建築工程有限公司	A	E	
8.	寶盛建設工程有限公司	B	E	
9.	好運泰工程有限公司	E	E	
10.	中鐵建設集團有限公司	E	E	
11.	威鴻建築工程有限公司	A	D	
12.	萬昇建築工程有限公司	C	D	
13.	景峰建築工程有限公司	C	C	次選考慮
14.	顯達工程公司	C	D	
15.	新開明建築工程有限公司	A	D	
16.	富創建築工程有限公司	C	D	
17.	祥利建築公司	B	E	
18.	俊豪建築工程有限公司	A	C	次選考慮
19.	寶發建築工程有限公司	C	E	
20.	文源建築工程有限公司	D	E	
21.	聯力建築有限公司	B	E	
22.	宏業建築工程有限公司	A	B	首選考慮
23.	益興建築有限公司	D	E	
24.	信誠營造工程有限公司	A	E	
25.	萬嘉建築工程有限公司	C	C	次選考慮
26.	新貴建業工程有限公司	C	D	
27.	樹深建築有限公司	C	C	次選考慮
28.	民星營造有限公司	C	C	次選考慮
29.	順程建築有限公司	B	E	

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)

綜合採納建議










承建商		報價評級	背景評級 (*1)	評估結果
30.	英昌建築公司	C	D	
31.	創業建築有限公司	A	E	
32.	華生建築打樁有限公司	D	E	
33.	海得志發展集團有限公司	B	C	次選考慮
34.	全達建築有限公司	C	E	
35.	達興建築有限公司	C	E	
36.	信豪(集團)工程有限公司	C	E	
37.	宏溢營造工程有限公司	B	C	次選考慮
38.	美博工程服務有限公司	D	E	
39.	志富建築(集團)有限公司	B	D	
40.	德昌(文記)建築工程有限公司	A	D	

承建商		報價評級	背景評級 (*1)	評估結果
41.	業晟維修有限公司	C	E	
42.	浩成建築工程有限公司	未能核算	D	
43.	新港建築工程有限公司	C	E	
44.	盈信建築有限公司	A	E	
45.	堅城(梁氏)建築有限公司	D	E	
46.	雄圖建築有限公司	D	E	
47.	華盛建築工程有限公司	B	D	
48.	昇基工程有限公司	E	E	
49.	現代建設(亞洲)有限公司	D	D	
50.	寰宇建築工程有限公司	C	D	
51.	藝林建築工程有限公司	B	E	

承建商		報價評級	背景評級 (*1)	評估結果
52.	永豐工程發展有限公司	E	C	
53.	棠記工程有限公司	C	E	
54.	秋茂工程公司	A	E	
55.	瑋業發展建築有限公司	B	D	
56.	偉利建築工程有限公司	C	C	次選考慮
57.	竣鴻工程有限公司	C	E	

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)

綜合報告採納建議

綜合報告採納建議，法團可考慮接見獲評 「首選考慮」 及 「次選考慮」 的 9間 投標者，以進一步清晰其背景及理解投標者對本工程的建議及其合理性。另外，根據「招標妥」樓宇復修促進服務計劃指引，回標報價最低 5間 投標公司屬於強制必須接見類別，法團需就投標者於面試的表現進行討論及評分，再召開業主大會採納最合理的投標者合約。

另外，如客戶認為總體回標價屬於不能接受範圍，亦可考慮進行重新招標工作 (re-tender)，但需評估重新招標後的回標價水平幅度能否接近客戶的目標標價；或出現更高的可能性高險。(註：分析報告乃跟據投標者遞交之資料及過往記錄而編寫，因此無責任就投標者遞交之資料真偽或準確性作出任何承擔。)

如客戶認為有其他因素可一併納入作出評估，亦可提出作更深入考慮及分析並應根據其認為合理的原因作最終決定及考慮。

(詳細分析內容請參閱回標分析報告)

6

分析標書工作後的續後程序

Follow up procedures after tender analysis process









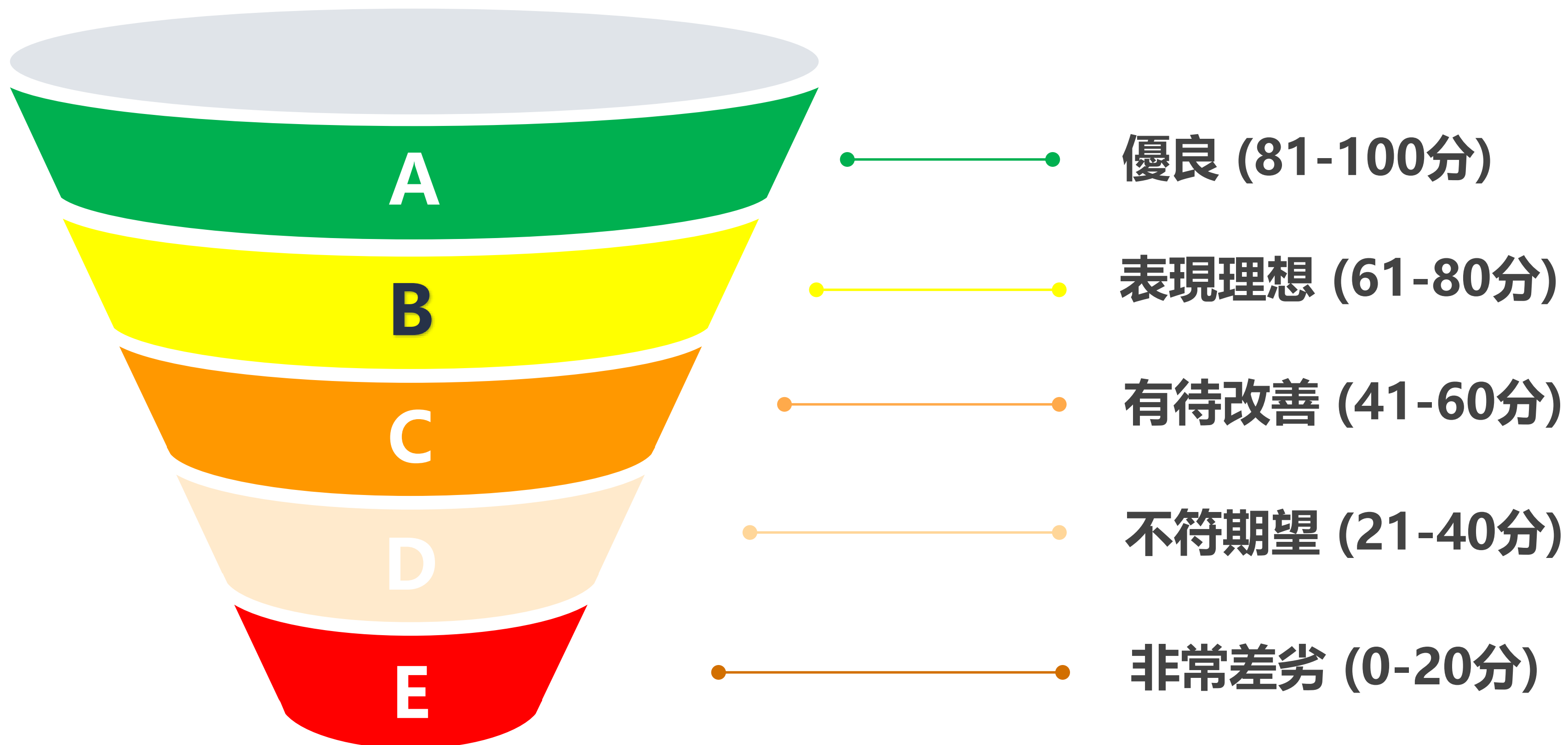
投標面試安排

法團分別於2023年10月14日及2023年10月16日按市建局「招標妥」計劃指引邀請5間最低回標報價公司及邀請另外9間與分析報告審核標準接近的投標公司進行面試。

(註：總邀請面試公司數量佔57間回標報價公司當中的14間，百份比大約為25%)。

面試投標商名稱	招標妥強制面試名單	通過分析報告的建議面試名單	背景評級	報價評級
好運泰工程有限公司	✓		E	E
益興建築有限公司	✓		E	D
華生建築打樁有限公司	✓		E	D
昇基工程有限公司	✓		E	E
堅城(梁氏)建築有限公司	✓		E	D
偉利建築工程有限公司		✓	C	C
宏溢營造工程有限公司		✓	C	B
海得志發展集團有限公司		✓	C	B
萬嘉建築工程有限公司		✓	C	C
景峰建築工程有限公司		✓	C	C
民星營造有限公司		✓	C	C
俊豪建築工程有限公司		✓	C	A
樹深建築有限公司		✓	C	C
宏業建築工程有限公司		✓	B	A

投標面試評級



宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

投標商名稱 ： 偉利建築工程有限公司

出席人員：	2 位 (廖先生=技術董事，鄺先生=獲授權簽署人(Authorized Signatory (AS))
公司背景：	➢ 2009 年成立，有 ISO 品質認証(9001, 14001)，RGBC 牌照，小型工程牌照，水務牌照及電業承辦商牌照，消防牌照(合伙人- 新鴻江工程有限公司)； ➢ 公司主要業務 － 大廈維修及保養工程，加改建工程，裝修工程等等；
專業人員及架構：	➢ AS=鄺長基，TD=梁炳耀，TD=廖鎮置； ➢ 直屬員工有 14 人，可提供 MPF 記錄；
公司財政：	➢ 中 8 位數存款；
同類型工程：	➢ 觀塘 － 康濤閣－ 大廈整體性維修，工程費$3,110 萬;(進行中) ➢ 何文田 － 樂園 －大廈整體性維修，工程費$923 萬; (進行中) ➢ 九龍塘 － 嘉福閣 －大廈整體性維修，工程費$285 萬; (進行中) ➢ 深水埗 － 裕成大廈 －大廈整體性維修，工程費$533 萬; (進行中) ➢ 深水埗 - 金滿樓 － 大廈整體性維修，工程費$228 萬;(進行中) ➢ 尖沙咀 － 希爾頓大廈 － 大廈維修工程，工程費$918 萬; (進行中) ➢ 尖沙咀 － 帝寶樓 － MBIS，工程費$923 萬 (2022 年); ➢ 太子 － 匯輝樓 － 大廈維修工程，工程費$152 萬 (2022); ➢ 跑馬地 － 黃泥涌道 171 號 ; MBIS，工程費$113- (2021) 工程團隊包括長散工約 20 人，現有 6 個項目進行中
法律訴訟：	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄； ➢ 無與法團、業主有訴訟記錄；
標書內容認知：	➢ 清楚介紹大廈情況； ➢ 對各方案了解，清楚工期多少； ➢ 可清楚提供各外牆方案的建議意見： - 方案一：有色差情況； - 方案二：較明顯的翻新效果； - 方案三：價錢高，影響較大，但耐用性長； ➢ 工程期建議： - 分 3 期進行及分期簽約，保險較平； ➢ 可清楚講述方案二之工序如何進行； ➢ 可清楚講述全面打鑿工程如何進行保護措施；
作業守則認知：	➢ 清楚石矢維修物料進行強度及黏度測試之磚仔須要多少日； ➢ 清楚重鋪外牆磚之拉力測試須要進行多少； ➢ 清楚 APP164 要求氣喉安裝情況

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

工程監管及監督團隊:	➢ 監管團隊由一名駐場 T4 級別工程經理(有 20 多年經驗)及 2 名 T1 管工(超過 8 年經驗)負責； ➢ 所有工人將採用建造業 CIC 系統，並嚴禁於屋苑內吸煙飲酒，會設置流動廁所予工人使用； ➢ 地下公眾位置會設立有蓋行人通道保護及照明； ➢ 電梯會使用膠板保護，單位窗戶會使用中空板保護； ➢ 棚架可以全部不落地方式搭建； ➢ 如有停水工程當日會派員留守至晚上 11:00，以確保可即時處理緊急事宜； ➢ 有 E-CALL 設立，承諾於 45-60 分鐘內到場處理跟進突發事故；
增值服務：	➢ 可提供外牆免費髹上 EPS 防水物料(適用於方案三)； ➢ 可提供臨時 CCTV 系統，包括不少於 8T-DVR，32" 營幕及每座不少於 6 支彩色夜視鏡頭；
標價事宜：	➢ 3.4A 項及 B 項之數量與 2.1 項之數量有不合理相差情況(回覆表示可覆檢)； ➢ 5.7B 項更換水錶房門數量有偏多情況(回覆表示可覆檢)；
總結：	➢ 面試人員 3 人出席，但表示未能確定是否日後工程負責之團隊； ➢ 面試應答人為技術董事，對標書內各項要求之工序可清楚講解；
顧問評分(50%)	**78(39)**
法團評分(50%)	**58(29)**
綜合面試總得分	**68**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司大致可以展現合適能力及專業水平，而對標書內容及法例方面的認知清晰，評分為 78 分屬於表現理想級別；而法團方面評分為 58 分屬於有待改善的級別。總體面試平均得分為 68 分(表現理想級別)，最終評級為【B】。

偉利建築工程有限公司

綜合面試總得分: **68**

投標商名稱 ： 宏溢營造工程有限公司

出席人員：	4 位 (區先生=董事，黎先生=工程經理，另外 2 位鄧先生=T1)
公司背景：	➢ 2008 年成立，有 ISO 品質認証(9001, 14001, 45001)，RGBC，小型工程牌照，水、電人員牌照，電業承辦商牌照，消防牌照 (合伙人-志興工程)； ➢ 公司主要業務 ；土木工程，建築工程，大廈維修，加改建工程，項目管理及裝修工程 ；
專業人員及架構：	➢ AP=劉志良，技術董事=劉偉強，岩土工程師=鄭劍忠，測量師=卓旭明 ； ➢ 公司直屬員工 8 人，可提供 MPF 証明 ；
公司財政	➢ 低 8 位數存款 ；
同類型工程：	➢ 元朗- 富來花園 －MBIS，工程費 $1,800(進行中); ➢ 深水埗－ 長安大廈 － 大廈整體性維修工程，工程費$540-(進行中); ➢ 土瓜灣 － 仁智大廈 － 外牆剝皮及整體性維修，工程費$575 萬(進行中); ➢ 九龍城 － 城南道 －MBIS，工程費$370 萬(進行中); ➢ 旺角 －- 信和中心 － 外牆剝皮及天換中央冷氣工程，工程費$1 億 1 仟多萬 (進行中) 工程團隊包括長散工約 30 人，現有 5 個項目進行中
法律訴訟：	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄 ； ➢ 無與法團，業主有訴訟記錄 ；
標書內容認知：	➢ 清楚介紹大廈情況 ； ➢ 對各方案了解，清楚工期多少 ； ➢ 可清楚提供各外牆方案的建議： - 方案一：防水改善欠佳，未能全面，但價平 ； - 方案二：與方案一相同 ； - 方案三：防水改善可全面，但價錢高 ； ➢ 工程期建議： - 分 3 期進行，以 2, 3, 3 形式進行 ； ➢ 可清楚講述方案二之工序如何進行 ； ➢ 可清楚講述全面打鑿工程如何進行保護措施 ； ➢ 清楚窗簷如何修葺及小型工程類別 ； ➢ 未能講解檢查單位外牆違例設施須要檢查什麼 ；
作業守則認知：	➢ 清楚石矢維修物料進行強度及黏度測試之磚仔須多少日 ； ➢ 清楚外牆磚拉力測試達標之準則 ； ➢ 清楚排污系統反虹吸管接駁要求準則 ； ➢ 清楚 APP164 有關氣喉要求 ；

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

工程監管及監督團隊:	➢ 監管團隊由 2 名 T1 管工負責 (面試團隊中 2 人)； ➢ 所有工人將採用建造業 CIC 系統及簽名記錄，穿制服並嚴禁於屋苑內吸煙; ➢ 地下各座對出 20-30m 公眾位置會設立保護網 ； ➢ CCTV 電梯會使用膠板保護，單位窗戶會使用中空板保護 ； ➢ 棚架可以全部不落地方式搭建 ； ➢ 如有停水工程當日會派員留守至晚上 11:00，以確保可即時處理緊急事宜 ； ➢ 有 E-CALL 設立，可在 45-60 鐘內到場處理跟進突發事故 ；
增值服務：	➢ 可免費提供臨時 CCTV 系統，包括不少於儲存量 8T - DVR，不少於 24 吋螢幕，不少於 4 支彩色感光鏡頭 ；
標價事宜：	➢ 2.1 項外牆勘察數量及洗牆數量較油漆數相差較大有不合理情況 (回覆表示可覆檢)； ➢ 5.2 項目加裝防火板數量有不合理情況(回覆表示可覆檢)； ➢ 3.7-B2 項目計算錯誤，多計$258,570(回覆表示可覆檢)；
總結：	➢ 面試人員為該公司獲授權簽署 (AS) ，對標書條文、工程項目及作業守則條例要求皆可清楚回答 ； ➢ 有多宗大型工程及剝皮經驗 ； ➢ 整體面試表現大致符合符正常期望。
顧問評分(50%)	**81(41)**
法團評分(50%)	**51(26)**
綜合面試總得分	**67**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司大致可以展現合適能力及專業水平，出席團隊表現專業並對標書內容及法例方面的認知清晰，評分為 81 分屬於表現理想級別；而法團方面評分為 51 分屬於有待改善的級別。總體面試平均得分為 67 分(表現理想級別)，最終評級為【B】。

宏溢營造工程有限公司

綜合面試總得分: **67**

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED
友商有良 Partner Employer Award
caringcompany

投標商名稱：海德志發展集團有限公司

出席人員：	2 位 (陳先生=董事)，另一名未有介紹)
公司背景：	➢ 2003 年成立，有 ISO 品質認証(9001, 14001 ,10002, 45001, 5S)，電業承辦商牌照，水喉匠，消防牌照(自己公司)； ➢ 公司主要業務：大廈維修工程；
專業人員及架構：	➢ AS / 營造工程師 = 黃德維，AS/電機工程=-陳爾駿； ➢ 公司有約 15 多人，可提供 MPF 証明；
公司財政	➢ 低 8 位數存款；
同類型工程：	➢ 馬鞍山 － 錦龍苑 - 未有詳細介紹； ➢ 粉嶺 － 景盛苑 － 未有詳細介紹； ➢ 粉嶺 － 嘉盛苑 － 未有詳細介紹； ➢ 葵涌 － 盈業大廈 － 未有詳細介紹； ➢ 土瓜灣 － 定安大廈 - 大廈整體性維修，工程費$3,800 萬(2015 年)； ➢ 灣仔 － 大有大廈 － 外牆剝皮工程； ➢ 太子 － 鑽石樓 － MBIS，工程費$350 萬； 進行中大廈: ➢ 中環 － 愛都大廈 － 剝皮工程，工程費$636 萬； ➢ 屯門 － 南浪海灣 － 排污喉工程； ➢ 旺角 － 新輝大廈 － 未有詳細介紹； ➢ 赤柱 － 赤柱灘道 10 號 － 馬路翻新； 工程團隊包括長散工約 30 多人，現時有 4 個項目進行中
法律訴訟：	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄； ➢ 無與法團，業主有訴訟記錄；
標書內容認知及	➢ 對大廈情況認知普通，未清楚確實入伙日期及單位總數； ➢ 對各方案了解，清楚工期多少; ➢ 簡單說明各外牆方案的建議： - 方案一：色差； - 方案二：抗水效果較方案一好； - 方案三：防水可全面，物料保用期長； ➢ 工程期建議： - 分 3 期進行，以 1，3，4 形式進行; ➢ 方案二之工序講解欠詳細，例如少於 20mm 紙皮石表示仍會使用紙皮石修補，與標書要求不符； ➢ 全面打鑿工程之保護措施，只表示會做臨時防水，未有清楚回應標書要求設立雨水棚的安排； ➢ 於方案三打鑿窗邊工序中未有說明需要先安排「界坑」之正確工序； ➢ 未能說明停水工程當日會派員留守以確保可即時處理緊急事宜； ➢ 錯誤講解垃圾房及電錶房之百頁窗為公眾窗戶修葺工程內的範圍，與標書要求不符；

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

作業守則認知：	➢ 石矢維修物料須進行什麼測試解說欠準確，只答需要進行壓磚仔測試，未有答出須要進行 7 日磚仔之黏結強度測試； ➢ 拉力測試如何達標不清楚，只表示由實驗室公司進行； ➢ 錯誤理解 APP164 要求天面氣喉高度須超過開口 1.5 米(正確 3 米)；
工程監管及監督團隊:	➢ 監管團隊由面試人-陳先生負責(20 年經驗)及 2 名 T1 管工(有 10 多年經驗)負責，另外安全主任每星期巡查安全情況； ➢ 所有工人將採用建造業 CIC 系統及簽名記錄； ➢ 工地保護措施；出入口位置設置帳縫及 CCTV 系統； ➢ 電梯會使用膠板保護，單位窗戶會使用中空板保護； ➢ 棚架以落地方式搭建，可於有需要位置以九臂架形式搭建; ➢ 有 E-CALL 設立，可在 45 鐘內到場處理跟進突發事故；
增值服務：	未有說明提供增值服務；
標價事宜：	➢ 棚架數量有不合理相差情況 (未有任何回應/解釋)； ➢ 公眾地方之油漆數量有嚴重不合理的偏差情況 (未有任何回應/解釋)； ➢ 公眾地方之石屎維修數量有嚴重不合理 (未有任何回應/解釋)； ➢ 更換防火窗之數量與實際情況增加逾一倍情況 (未有任何回應/解釋)； ➢ 標價中有多達 44 項標價計錯數，總計多達接近 $40 多萬(回覆表示知悉)；
總結：	➢ 面試出席人員 2 人，共中 1 人為日後工程負責人，另一名未有介紹，故未知是否日後負責人之一； ➢ 對標書項目及作業守則條例認知普通，講解欠詳細及部份答非所問； ➢ 面試人於介紹過往「剝皮」工作經驗中提及位於灣仔『大有大廈』，但根據資料顯示該大廈之外牆為*玻璃幕牆裝置而並非外牆磚飾面*，情況與本屋苑不符。 ➢ 承建商之標價及數量有眾多不合理之情況出現，亦未能提供合理解釋； ➢ 面試人明顯單靠經驗回答問題，亦未有實質提出日後開展工程之具體安排。另外，面試人對屋苑實際情況欠基本了解，整體表現不符期望。
顧問評分(50%)	**30(15)**
法團評分(50%)	**64(32)**
綜合面試總得分	**47**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司未能展現合適能力及專業水平，對標書內容及法例方面的認知不足及未能正確解答問題，未能予人足夠信心有能力處理如此規模的工程，因此獲得評分為 30 分屬於不符期望級別；而法團方面評分為 64 分屬於表現理想的級別。總體面試平均得分為 47 分(有待改善級別)，最終評級為【C】。

海得志發展集團有限公司

綜合面試總得分：**47**

同建互信 WORK TOGETHER　　共創雙贏 WIN TOGETHER

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

投標商名稱 ： 萬嘉建築工程有限公司

出席人員：	4 位 (李先生=工程經理，李先=T1 管工，蔡先生-水喉匠，陳先生-棚公司代表)
公司背景：	➢ 2000 年初成立，有 ISO 品質認証(9001，14001，18001)，RGBC，小型工程承辦商，電業承辦商牌照，水喉匠牌照，消防牌照(合伙人-協基消防工程); ➢ 公司主要業務 – 大廈建築，大廈維修，加改建及政府工程；
專業人員及架構：	➢ 公司董事=葉國輝，TD=林祖新； ➢ 公司有約 7 人，可提供 MPF 記錄；
公司財政	➢ 高 7 位數存款；
同類型工程：	➢ 柴灣 – 宏德居 – MBIS，工程費 $5,917 萬(2019 年)； ➢ 北角 – 月明樓 – MBIS，工程費-未有介紹(2022 年)； ➢ 葵涌 – 捷聯工業大廈 – 大廈剝皮工程，工程費$2,990 萬(2020 年)； ➢ 何文田 – 麗苑 – 大廈整體性維修，工程費$960-萬 (2020 年)； 進行中大廈: ➢ 灣仔 – 富嘉大廈 – 外牆剝皮工程，工程費$1,000 多萬； ➢ 長沙灣 – 富安大廈；大廈剝皮工程，工程費$1,000 多萬； ➢ 北角 – 華麗大廈，大廈維修，消防及冷氣工程，工程費$2,000 多萬； ➢ 九龍塘 – 根德閣，加改建工程，工程費未有介紹； 工程團隊包括長散工約 50 多人，現時主要有 4 個大項目進行中
法律訴訟：	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄； ➢ 無與法團，業主有訴訟記錄
標書內容認知：	➢ 清楚介紹大廈情況； ➢ 對各方案了解，清楚工期多少； ➢ 大致可提供各外牆方案的建議： - 方案一：滋擾性低，飾面有色差情況； - 方案二：與方案一相同； - 方案三：滋擾大，工期長，工程期間會有滲水影響情況，價錢高； ➢ 工程期建議： - 分 2 期進行，以 4, 4 形式進行，而第 1 期亦以 1, 3 形式進行； ➢ 洗牆工序未能說出使用專用清潔物料清洗後需要再用清水沖洗一次；
作業守則認知：	➢ 未能清楚說明石屎維修物料測試要求，例如 7 日磚仔之黏結強度測試； ➢ 未能清楚說明排污系統/反虹吸管接駁 APP164 有關氣喉的具體要求準則；
工程監管及監督團隊:	➢ 監管團隊由 AS-葉先生帶領，一名工程經理(面試人-李先生有 20 多年經驗)負責及 2 名 T1 管工(分別有 5-10 年經驗)； ➢ 所有工人將採用建造業 CIC 系統及簽名記錄； ➢ 工地保護措施：行人通道加照明，電梯內及大堂保護及 CCTV 系統; ➢ 方案一，二可使用九臂架形式搭建，而方案三則須主竹落地支撐； ➢ 工程期間不定時發出工程進度報告

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

增值服務：	➢ 可免費提供臨時 CCTV 系統，包括不少於儲存量 8T - DVR，不少於 32 吋螢幕，不少於 6 支彩色紅外線鏡頭； ➢ 外牆勘察會提升由 Hokles 獨立人士進行覆檢；
標價事宜：	➢ 方案一紙皮石油漆數+非紙皮石油漆數大於外牆洗牆數量約 1,720 平方米而出理不合理的偏差情況(未有任何回應/解釋)； ➢ 5.7b 項更換水錶房門數量多出 1 倍而出理不合理的偏差情況(未有任何回應/解釋)；
總結：	➢ 面試出席人員 4 人，當中 3 人為日後工程團隊； ➢ 面試人對日後工程具體開展及各方面的協調安排方面講解不足。 ➢ 面試人對作業守則方面有不足情況，而標價項目內有出現數量及標價不合理情況而未能提供合理解釋，整體面試表現有改善空間。
顧問評分(50%)	**39(20)**
法團評分(50%)	**60(30)**
綜合面試總得分	**50**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司未能展現合適能力及專業水平，對標書內容及法例方面的認知不足，未能予人足夠信心有能力處理如此規模的工程，因此獲得評分為 39 分屬於不符期望級別；而法團方面評分為 60 分屬於有待改善的級別。總體面試平均得分為 50 分(有待改善級別)，最終評級為【C】。

萬嘉建築工程有限公司

綜合面試總得分: **50**

友商有良 Partner Employer Award
5 years+ 商界展關懷 caringcompany
ISO 45001:2018 Certificate No.: APC/S/217
ISO 14001:2015 Certificate No.: APC/E/217
ISO 9001:2015 Certificate No.: APC/Q/217

投標商名稱 ： 景峰建築工程有限公司

出席人員：	2 位 (秦先生=工程監督，李先生=工程主管)
公司背景：	➢ 2006 年成立，有 ISO 品質認証(9001，14001，45001)牌照，消防牌照(1,2 級公司)，主要工程有 A&A，消防及大廈維修經驗； ➢ 公司為自資物業； ➢ 公司主要業務：大廈維修工程，加改建工程，翻新工程，消防工程及裝修工程；
專業人員及架構：	➢ AS=陳國良，安全主任=梁偉文； ➢ 公司直屬員工有 16 人，可提供 MPF 記錄；
公司財政	➢ 中 7 位數存款；
同類型工程：	➢ 大埔 － 富興樓－ MBIS，工程費$1,700 多萬； ➢ 油麻地 － 萬榮大廈 － MBIS，工程費未有介紹； ➢ 跑馬地 － 東山台，大廈整體性維修(剝皮工程)，工程費未有介紹； ➢ 九龍城 - 打鼓嶺道 3-7 號，大廈整體維修工程，工程費未布介紹； 進行中大廈： ➢ 鰂魚涌 - 金坊大廈 －大廈整體性維修(剝皮工程)，工程費未有介紹； ➢ 沙田 － 河畔花園 － 2 年外牆石矢維修合約； ➢ 尖沙咀 － 良士大廈 － 大廈整體性維修(剝皮工程)，工程費未有介紹； 工程團隊包括長散工約 40 人，現時有 3 個項目進行中
法律訴訟：	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄； ➢ 無與法團，業主有訴訟記錄；
標書內容認知：	➢ 對大廈情況認知普通，未能講出屋苑入伙日期，單位數量； ➢ 清楚外牆維修有什麼方案，工期多少; ➢ 大致可提供各外牆方案的建議： - 方案一：色差，可解決滲水問題; - 方案二：色面統一顏色; - 方案三：耐用 ➢ 工程期建議： - 表示按合約形式進行而未有詳細講解其計劃/建議； ➢ 方案二之工序講解欠詳細，未有講解油漆之工序； ➢ 清楚講出全面打鑿工程之保護措施，包括雨水棚及臨時防水保護，單位窗戶保護及裝拆冷氣之程序，包括入小型工程等； ➢ 清楚窗簷如何修葺及小型工程類別； ➢ 處理突發事件之處理機制欠詳細講解， E-CALL 可 45 分鐘到場； ➢ 於方案三打鑿窗邊工序中未有說明需要先安排「界坑」之正確工序； ➢ 錯誤講解垃圾房及電錶房之百頁窗為公眾窗戶修葺範圍內； ➢ 洗牆工序未能說出使用專用清潔物料清洗後需要再用清水沖洗一次； ➢ 未能講出那些位置屬於公用窗戶維修範圍；

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

作業守則認知：	➢ 未能清楚講出石矢維修物料須進行 7 日之磚仔強度及黏度測試； ➢ 未能講出外牆全面打鑿後須要進行拉力測試多少之準則； ➢ 清楚講出 APP164 要求天面氣喉裝置之要求；
工程監管及監督團隊:	➢ 監管團隊由 1 名工程經理(20 年年資)及 2 名 T1 管工(10-20 年年資經驗)駐場監督； ➢ 未有採用建造業 CIC 系統及簽名記錄，會提交工人資料予屋宇署； ➢ 電梯內及大堂會用中空板或木板進行保護，未有講出會否有 CCTV 系統及地下外圍如何設立保護等； ➢ 棚架搭建只說按法例進行，未有講出各方案搭建要求之方式，明顯未有細閱標書要求；
增值服務：	未有說明提供增值服務；
標價事宜：	➢ 3.4A 及 B 項之油漆數量與 2.1 勘察數量及 3.2 洗牆之數量有不合理相差情況 (回覆表示知悉)； ➢ 標價有多項計算錯誤 (回覆表示可覆檢)； ➢ 7.4C 窗戶維修數量達 496 隻有不合理明顯偏高情況(回覆表示可覆檢); ➢ 3.5A 紙皮石維修總價多計$277,400 (回覆表示知悉)； ➢ 3.5A 紙皮石髹透明油之總價多計$623,900 (回覆表示知悉)；
總結：	➢ 面試出席人員 2 人，其職位屬於工程監督，未有確定是否參與本工程項目，而主要項目負責人包括項目經理亦未有出席； ➢ 面試人對標書項目，屋苑認知及作業守則條例欠缺詳細了解； ➢ 對各方案優、缺點介紹欠詳細，只能說出簡單資料； ➢ 對施工期未有詳細說明，只表示按合約所述分期進行，明顯未有作出初步規劃及研究實際施工方案； ➢ 所有保護措施及保安設施未有詳細說明，亦未有提出日後工程開展及工程進行之方式； ➢ 面試人/公司對整個面試缺乏充份準備及誠意，整體表現不符期望。
顧問評分(50%)	**54(27)**
法團評分(50%)	**59(30)**
綜合面試總得分	**57**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司未能展現合適能力及專業水平，對面試準備未如理想並對標書內容及法例方面的認知不足，評分為 54 分屬於有待改善級別；而法團方面評分為 59 分同樣屬於有待改善的級別。總體面試平均得分為 57 分(有待改善級別)，最終評級為【C】。

景峰建築工程有限公司

綜合面試總得分: **57**

投標商名稱 ： 民星營造有限公司

出席人員：	2 人 (譚先生=董事，林先生=T1 管工)
公司背景：	➢ 1967 年持牌，有 ISO 品質認証(9001)，RGBC，小型工程牌照，水、電人員牌照，電業承辦商牌照；
專業人員及架構：	➢ 3 名 TD (未有提供姓名)，2 名 AS (未有提供姓名)； ➢ 公司直屬員工有 14 人，可提供 MPF 記錄；
公司財政	➢ 8 位數存款；
同類型工程：	➢ 半山- 美景台 – 外牆剝皮工程，工程費未有介紹； ➢ 西區 – 高樂花園 – 外牆剝皮工程，工程費未有介紹； ➢ 跑馬地 – 榮慧苑 – 外牆剝板工程，工程費未有介紹； ➢ 深井 – 麗都花園 – 外牆剝皮工程，工程費未有介紹； ➢ 半山 - 寶城大廈 – 大廈整體性維修，工程費未有介紹； ➢ 太子 – 中銀太子 – MBIS，工程費未有介紹； ➢ 旺角 - 金都商場 – 大廈整體性維修，工程費未有介紹； 進行中大廈： ➢ 半山 – 麥當奴道 114 號 - 外牆剝皮工程，工程費$2,000 萬； ➢ 淺水灣 - 荔景園 – 車場翻新工程，工程費$3,600 萬； ➢ 北角 – 貴鴻中心 -外牆剝皮工程，工程費未有介紹； ➢ 半山 – 聖約翰大教堂 -外牆剝皮工程，工程費未有介紹； 工程團隊包括長散工約 10 人，現時有 4-5 個項目進行中
法律訴訟：	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄； ➢ 無與法團，業主有訴訟記錄；
標書內容認知：	➢ 清楚介紹大廈並有基本認知； 大致可提供各外牆方案的建議： ➢ 方案一：價平，滋擾低，時間短； ➢ 方案二：與方案一相同； ➢ 方案三：價高，滋擾大，時間長； 工程期建議： ➢ 可同期或分 2 期開展； ➢ 未能講出各方案工期多少，並錯誤表示方案三為封固劑油漆方案； ➢ 未能講出方案二之各項工序如合進行； ➢ 未能清楚講出如何修葺窗眉； ➢ 未能講出標書檢查單位外牆違例設施須要進行什麼檢查； ➢ 未能講出標書要求之洗牆工序如何進 行; ➢ 未能講出標書要求檢查單位內公用排水管如何進行及安排何時進行； ➢ 未忞講出標書要求進行水缸工程時所須之程序； ➢ 未能講出地下公眾地方之保護措施如何； ➢ 不清楚天井圍欄屬於公眾地方鐵器維修範圍；

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

作業守則認知：	不清楚作業守則之要求，包括 ➢ 石矢維修物料須進行什麼測試； ➢ 拉力測試之標準及須進行多少； ➢ APP164 要求天面氣喉裝置之要求；
工程監管及監督團隊:	➢ 監管團隊由 8 名 T1 管工及 1 名安全督導員(未有提供年資經驗)駐場監督; ➢ 未有採用建造業 CIC 系統； ➢ 未有說明會設字有 CCTV 系統，照明及外圍保護安排；
增值服務：	➢ 可免費提供臨時 CCTV 系統，包括不少於儲存量 8T - DVR，不少於 32 吋螢幕，不少於 6 支彩色感光鏡頭； ➢ 免費提供單位窗戶窗邊縲防水物料；
標價事宜：	➢ 對於標書項目 1.11 項$20,000 並無具體交侍報價內容，回覆表示可不收取有關費用； ➢ 標書項目 5.12 項防煙門之數量有錯誤情況，回覆表示可按現場實際數量更換； ➢ 項目 7.3 項目更換樓梯燈數量有不合理相差情況 (回覆表示知悉)；
總結：	➢ 面試 2 人出席，不確定為日後工程團隊； ➢ 面試人過份介紹公司以往完成項目及背景，忽略說明本項目的具體管理及運作安排； ➢ 面試人對標書內容及法律缺乏了解，只憑經驗回答，整體表現欠缺足夠說服力。
顧問評分(50%)	**58(29)**
法團評分(50%)	**61(31)**
綜合面試總得分	**60**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司比較著重介紹其規模及過往完成的項目，對於本項目的施工計劃、運作以及架構安排方面並無足夠預備，而對標書內容及法例方面亦出現認知不足情況，因此獲得評分為 58 分屬於有待改善級別；而法團方面評分為 61 分屬於表現理想級別。總體面試平均得分為 60 分(有待改善級別)，最終評級為【C】。

民星營造有限公司

綜合面試總得分: **60**

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

投標商名稱：俊豪建築工程有限公司

出席人員：	6 位 (梁先生=董事/T3)，陳先生=董事/AP/RI)，葉先生=工程經理， 王先生=T1 管工，梁先生=T1 管工，梁先生=安全主任)
公司背景：	➢ 1995 年成立，有 ISO 品質認証(9001，14001，45001)，RGBC，政府工程承辦商，電業承辦商牌照，水、電人員牌照； ➢ 公司主要業務：大廈維修，加改建工程等；
專業人員及架構：	➢ AP=陳慎正，RGE/RSE=譚怡碩，RSE=張樂安，RPE=唐展文，BSE-林祖源； ➢ 公司有 20 人，可提供 MPF 記錄；
公司財政	➢ 中 7 位數存款；
同類型工程：	➢ 淺水灣 – The Beachside，會所裝修工程，工程費$1,930 萬(2022 年)； ➢ 大埔 – 太平工業中心，外牆翻新工程，工程費$1,080-萬福 2021 年)； ➢ 黃竹坑 – 瑞琪工業大廈，大廈整體性維修，工程費$1,087 萬(2021 年)； ➢ 洪水橋 – 四福樓，大廈整體性維修，工程費$1,280 萬(2020 年)； ➢ 銅鑼灣 – 灣景樓，大廈整體性維修，工程費$2,300 萬； ➢ 何文田 – 永安台，大廈整體性維修，工程費$1,800 萬； 進行中大廈： ➢ 大埔 – 海寶花園 – 大廈整體性維修，工程費$9,100 萬； ➢ 香港仔 – 新英工業中心，大廈整體性維修，工程費$1,740-萬； ➢ 九龍城 – 毅盧 – MBIS，工程費$1,182 萬； ➢ 迪士尼樂園 – 太陽能系統，工程費$1,271-萬； ➢ 大埔 – 太平工業中心二期，大廈整體性維修，工程費$8,947 萬； ➢ 打鼓嶺 – 打鼓嶺 40-46 號，大廈整體性維修，工程費$336 萬； ➢ 觀塘 – 啟德樓，MBIS，工程費$633 萬； 工程團隊包括長散工約 60-70 人，現時有 7 個項目進行中
法律訴訟：	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄； ➢ 無與法團，業主有訴訟記錄；
標書內容認知：	➢ 清楚介紹大廈認知情況； 可清楚提供各外牆方案的建議意見： - 方案一：色差; - 方案二：較新; - 方案三：保養好，美觀，價商及滋擾大; 工程期建議： - 分 3 期進行，以 1,3,4 方式進行； ➢ 清楚各方案及工期多少； ➢ 可清楚講述方案二之工序如何進行； ➢ 可清楚講述全面打鑿工程如何進行保護措施及包括還原分體機，單位窗戶保護會使用發泡膠遮蓋； ➢ 清楚窗簷如何修葺及小型工程類別； ➢ 洗牆工序未能說出使用專用清潔物料清洗後需要再用清水沖洗一次; ➢ 清楚單位外牆檢查違例設施須進行什麼檢查；

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

標書內容認知：	➢ 清楚講出窗邊打鑿之工序如何； ➢ 清楚講出單位內公家排污喉如何檢查； ➢ 未能講出進行水缸工程時須要進行密閉空間之工序；
作業守則認知：	➢ 不清楚拉力測試如何達標及全面打鑿須進行多少個拉力測試；
工程監管及監督團隊:	➢ 出席面試人員負責本項目之團隊，包括 AP(40 多年年資)，PM-2 位(30-40 年年資)，T1-3 人(超過 5 年年資)及 SS-1 人(30 年年資); ➢ 所有工人將採用建造業 CIC 系統及簽名記錄； ➢ 工地保護措施有外圍天羅地網，行人通道加照明，電梯內及大堂保護，CCTV 系統，並且電梯使用時間可規定於 10:00-4:00 時段使用； ➢ 設置流動廁所予工人使用，並每日清洗及每星期進行吸缸一次； ➢ 方案一，二可使用九臂架形式搭建，而方案三則須主竹落地支撐；
增值服務：	➢ 可免費提供臨時 CCTV 系統，包括不少於儲存量 8T – DVR(磁碟錄滿會更換新碟)，不少於 32 吋螢幕，不少於 6 支彩色感光鏡頭，並於工程完成後留給大廈及代安裝須要之位置； ➢ 免費提供外圍圍欄油漆工程；
標價事宜：	➢ 1.11 項目有不合理偏高情況(回覆表示管工價偏高原因乃預計安排 3 名 T1 管理工程)； ➢ 2.1 外牆勘察數量及洗牆數量與油漆數量有差異情況(回覆表示乃預留為清洗單位窗戶之費用)； ➢ 拉力測試項目費用有偏高情況(回覆表示可按現場實際數量按量計算)； ➢ 5.2 項目不合理明顯偏高情況(回覆表示可覆檢)；
總結：	➢ 面試出席人員 6 人，全數為本項目工程團隊，當中包括公司負責人； ➢ 對標書項目及作業守則條例熟悉，亦能清楚講解各項目次工序； ➢ 過往同類型工程經驗豐富，現時亦有大型工程進行中； ➢ 整體表現理想。
顧問評分(50%)	**85(43)**
法團評分(50%)	**68(34)**
綜合面試總得分	**77**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司可以展現合適能力及專業水平，整個工程團隊包括公司負責人出席面試，能清楚針對不同方面的提問作出清晰回應，至於標書內容及法例方面的了解及認知清楚，因此獲得評分為 85 分屬於優良級別；而法團方面評分為 68 分屬於表現理想的級別。總體面試平均得分為 77 分(表現理想級別)，最終評級為【B】。

俊豪建築工程有限公司

綜合面試總得分：**77**

同建互信 WORK TOGETHER　共創雙贏 WIN TOGETHER

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED














宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

投標商名稱 ： 樹森建築有限公司

出席人員：	5 位 (戚先生=董事，鄭先生=工程經理，鄧先生=工程經理，余先生=T1 管工，周先生=水喉匠)
公司背景：	➢ 2016 年成立，有 ISO 品質認証(9001，14001，45001)，RGBC ，政府工程承辦商，電業承辦商牌照，水、電人員牌照； ➢ 公司主要業務：大廈維修，加改建及拆卸工程；
專業人員及架構：	➢ AP/TD/AS=林偉豪； ➢ 公司有 19 人，可提供 MPF 記錄；
公司財政	➢ 8 位數存款；
同類型工程：	➢ 觀塘 – 金處園，更換地渠工程，工程費$136 萬(2023 年) ➢ 西環 – 持平大廈，MBIS，工程費$551 萬(2023 年) ➢ 北角 – 美麗閣，大廈整體性維修，工程費$766 萬(2023 年); ➢ 大角咀 – 宏業工業大廈，大廈整體性維修，工程費$1,069 萬(2023 年); ➢ 筲箕灣 – 寶文大廈，大廈整體性維修，工程費$835 萬(2023 年); ➢ 大角咀 – 華源工業大廈，大廈整體性維修，工程費$1,900 萬(2022 年); 進行中大廈： ➢ 屯門 – 雅都花園，外牆剝皮，工程費$9,690 萬; ➢ 大坑 – 偉景大廈 – MBIS，工程費$180 萬; ➢ 深水埗 – 益大工廠大廈，MBIS，工程費$519-萬; ➢ 灣仔 – 愛群閣 – 消防工程，工程費$453 萬; ➢ 觀塘 – 世婉工商中心，工程費$5,680-萬; ➢ 屯門 – 宏昌工業大廈，大廈整體性維修，工程費$928 萬; ➢ 旺角 – 榮華大樓，大廈整體性維修，工程費$984 萬 ➢ 九龍 – 廣東道 1104 號，MBIS 及消防工程，工程費$200 萬 ➢ 窩打老道 – 兄弟大廈，MBIS，工程費$481 萬 ➢ 旺角 – 美觀大廈，大廈整體性維修，工程費$544 萬 ➢ 窩打老道 – 美滿大廈，MBIS，358 萬 ➢ 深水埗 – 幹興樓，大廈整體性維修，工程費$310 萬 工程團隊包括長散工約 120 人，現時有 12 個項目進行中
法律訴訟：	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄； ➢ 無與法團，業主有訴訟記錄；
標書內容認知：	➢ 清楚介紹大廈情況並主動提及關於屋苑公契針對外牆飾面方面的限制； 可清楚提供各外牆方案的建議意見： - 方案一：色差，價平; - 方案二：與方案一相同; - 方案三：全面性解決問題，價高，工期長; 工程期建議： - 方案一，二分期進行，先進行一座搭建棚架，第二個月後第二座開始，直至 8 座開展，而全面打鑿，則相隔時間會多一個月，即每座會相隔二個月才開展，保持流水作業式工作； ➢ 清楚各方案及工期多少； ➢ 可清楚講述方案二之工序如何進 行; ➢ 可清楚講述全面打鑿工程如何進行保護措施，包括窗戶玻璃保護，分體機裝拆(包入小型工程)，亦會預先預備各款單位窗戶之玻璃片各 30 塊於工地，以備損壞時可即時更換;

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

標書內容認知(續)：	➢ 清楚窗簷如何修葺及小型工程類別； ➢ 清楚講解洗外牆之工序； ➢ 清楚單位外牆檢查違例設施須進行什麼檢查； ➢ 清楚講出單位內公家排污喉如何檢查； ➢ 清楚講出如何進行水缸工程，包括密閉空間之跟進情況及停水後安排人員留守至晚上 11:00 協助業戶：
作業守則認知：	清楚講出各項作業守則必須之要求，包括 ➢ 石矢維修物料須進行什麼測試； ➢ 拉力測試之標準及須進行多少； ➢ APP164 要求天面氣喉裝置之要求；
工程監管及監督團隊:	➢ 出席面試人員全數負責本項目之團隊，包括 PM-2 位(10-20 多年年資)，T1-4 人(超過 10 年年資) 及公司負責人; ➢ 所有工人將採用建造業 CIC 系統及簽名記錄； ➢ 緊急熱線處理突發情況並承諾 45 分鐘到場跟進)，如涉及受傷意外，會即時報警處理，呈報保險及呈交詳細報告予法團及顧問； ➢ 方案一，二可使用九臂架形式搭建，而方案三則須主竹落地支撐，並每 5 層會落九臂架承托； ➢ 於各座大堂提供電子營幕發放工程進度表及通告；
增值服務：	➢ 可免費提供臨時 CCTV 系統，包括不少於儲存量 8T - DVR(磁碟錄滿會更換新碟)，不少於 32 吋螢幕，不少於 6 支彩色感光鏡頭； ➢ 免費更換各座天井之圍欄為不銹鋼圍欄； ➢ 免費提供各座大堂電子通告顯示屏； ➢ 於方案三紙皮石面免費提供透明油保護； ➢ 於方案一及二，5.1 項防火板工程改為免費提供； ➢ 項目 7.10 各層電梯大堂，走廊及樓梯內公用鐵器及相關設施修葺項目改為免費提供； ➢ 項目 7.11 更換高天面貓梯改為免費提供； ➢ 項目 7.15 地下大堂翻新改為免費提供； ➢ 項目 7.19 修葺所有屋苑外圍鐵欄修葺改為免費提供； ➢ 項目 7.20 所有光井底防漏工程改為免費提供； ➢ 項目 7.20E 項紅外線檢查改為免費提供； ➢ 項目 7.21 各層升降機門油漆翻新改為免費提供； ➢ 項目 7.22 更換各座大廈名稱字體工程改為免費提供；
標價事宜：	➢ 項目 1.8 臨時水、電費有偏高情況(回覆表示可覆檢及下調) ； ➢ 項目 2.1 外牆勘察數量有不合理相差情況(回覆表示可覆檢) ； ➢ 項目 3.4 外牆透明油數量有不合理相差情況(回覆表示可覆檢) ； ➢ 項目 5.2 項防火板數量有不合理相差情況(回覆表示可覆檢) ；

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

總結：	➢ 面試出席人員 5 人，全數為本項目工程團隊，當中包括公司負責人； ➢ 公司有同類型工程進行中，過往維修工程經驗豐富； ➢ 面試人對標書項目及作業守則條例熟悉，亦能清楚講解各項目之工序； ➢ 針對工程開展有詳細部署及計劃，能清楚細緻說明各項工序的情況及對居民的影響，突顯令人信任的工程管理及應變能力； ➢ 有理解屋苑公契不能改動外牆飾面，反映公司對面試的準備及認真程度； ➢ 因應希望屋苑於維修後各項公共設施有明顯翻新的效果及觀感，合共提出 13 項免費增值服務，等值約 3,900 萬
顧問評分(50%)	**88(44)**
法團評分(50%)	**71(36)**
綜合面試總得分	**80**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司展現足夠能力及專業水平，整個工程團隊包括公司負責人出席面試，主動提供具體施工計劃、運作以及架構安排，並重點介紹另外一個正進行工程的同類型項目與本屋苑工程的相似情況及處理經驗。另外，該公司能清楚針對不同方面的提問作出清晰回應，而關於標書內容及法例方面的了解及認知清楚並能詳細介紹，因此獲得評分為 88 分屬於優良級別；而法團方面評分為 71 分屬於表現理想的級別。總體面試平均得分為 80 分(表現理想級別)，最終評級為【B】，***屬於得分最高的投標公司***。

樹深建築有限公司

綜合面試總得分: **80**

友商有良 Partner Employer Award
5 years+ 商界展關懷 caringcompany

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

投標商名稱 ： 宏業建築工程有限公司

出席人員：	5 位 (侯先生=董事，何先生=技術董事，曾先生=工程經理，梁先生=T1 管工/SS，張先生=T1 管工)
公司背景：	➢ 90 年初成立，有 ISO 品質認証(9001, 14001, 45001)，RGBC ，電業承辦商牌照，水、電人員牌照，消防牌照(自己公司)； ➢ 公司主要業務 ： 大廈維修，加改建工程，屋苑美化工程等；
專業人員及架構：	➢ AS=黃忠基，TD=何建業，T3，T4 級別人員= 3 位，T1 級別人員=10 位； ➢ 公司有 25 人，可提供 MPF 記錄；
公司財政	➢ 低 8 位數存款；
同類型工程：	北角 – 富豪閣 – 外牆剝皮工程，工程費$1 億 1 仟萬 (剛完成)； 半山 – 寧養堂 – 大廈整體性維修，工程費$6,000 萬； 北角 – 光超台，大廈整體性維修，工程費$4,900 萬； 沙田 – 翠華花園，MBIS，工程費$6,000 萬； 沙田 – 景田苑，MBIS，工程費未有介紹； 屯門 – 康麗花園，大廈整體性維修，工程費未有介紹； 筲箕灣 – 東駿苑；大廈整體性維修，工程費未有介紹； 何文田 – 萬基大廈，大廈整體性維修，工程費$2,000 萬； 觀塘 – 富麗花園，大廈整體性維修，工程費未有介紹； 荃灣 – 東亞花園，大廈整體性維修，工程費未有介紹 工程團隊包括長散工約 100 人，現時有 5 個項目進行中
法律訴訟：	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄； ➢ 無與法團，業主有訴訟記錄；
標書內容認知：	➢ 清楚詳細介紹大廈情況； 可清楚提供各外牆方案的建議意見： - 方案一：不耐用，價平，其他未有修補位置可能數年後出現問題； - 方案二：與方案一相同； - 方案三：耐用，價高，工序多工期長； 工程期建議： - 分二期進行，以 4+ 4 形式進行，此方式可能會為屋苑保安方面須增加人手; ➢ 清楚各方案及工期多少； ➢ 可清楚講述方案二之工序如何進行； ➢ 可清楚講述全面打鑿工程如何進行保護措施，包括窗戶玻璃使用發泡膠及中空板保護，分體機裝拆(包入小型工程)，亦會預先預備各款單位窗戶之玻璃片各 30 塊於地盆，以備損壞時可即時更換； ➢ 清楚窗簷如何修葺及小型工程類別； ➢ 清楚講解洗外牆之工序； ➢ 清楚單位外牆檢查違例設施須進行什麼檢查； ➢ 清楚講出窗邊打鑿之工序如何； ➢ 清楚講出單位內公家排污喉如何檢查；

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

作業守則認知：	清楚講出各項作業守則必須之要求，包括 ➢ 石矢維修物料須進行什麼測試； ➢ 拉力測試之標準及須進行多少； ➢ APP164 要求天面氣喉裝置之要求；
工程監管及監督團隊:	➢ 出席面試人員未有確定是否負責本項目之團隊； ➢ 所有工人將採用建造業 CIC 系統及簽名記錄； ➢ 緊急熱線處理突發情況並承諾 45 分鐘到場跟進； ➢ 工地保護措施 :大堂牆身及地台保護，但未有講解外圍公眾地方之保護措施;
增值服務：	未有說明提供增值服務；
標價事宜：	➢ 項目 5.7b 更換水錶房數量多出一倍情況 (回覆表示知悉)；
總結：	➢ 面試出席人員 5 人，未有確定是否為日後工程團隊; ➢ 面試時有提供油漆色樣樣版及 3 款外牆磚效果圖參考； ➢ 各面試人輪流發言講解工作流程，但個別人士回應問題未如理想，需要由技術董事作出補充； ➢ 面試團隊對個別工序講解過度詳細，致使其他項目回答受到影響，於控制時間方面有需要作出改善，但整體而言面表現合理；
顧問評分(50%)	**90(46)**
法團評分(50%)	**57(29)**
綜合面試總得分	**75**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司大致展現足夠能力及專業水平。該公司能清楚針對不同方面的提問作出回應，而關於標書內容及法例方面的了解及認知清楚，因此獲得評分為 90 分屬於優良級別；而法團方面評分為 57 分屬於有待改善的級別。總體面試平均得分為 75 分(表現理想級別)，最終評級為【B】。

宏業建築工程有限公司

綜合面試總得分: **75**

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

投標商名稱 ： 好運泰工程有限公司

出席人員：	3 位 (李先生=董事，梁先生=工程經理，李先生=T1 管工)
公司背景：	➢ 2008 年成立，有 ISO 品質認証(9001，14001，45001)，RGBC ，電業承辦商牌照，水、電人員牌照，消防牌 (合伙人-中華發展工程)； ➢ 於 2023 年被 "創日工程有限公司" 收購為其集團成員； ➢ 公司主要業務：土木工程，大廈維修，設計，電力，裝修等工程等；
專業人員及架構：	➢ AS/CE = 郭裕恒，AP=梁經義，TD=陸梓成； ➢ 公司有 12 人，可提供 MPF 記錄；
公司財政	➢ 7 位數存款；
同類型工程：	北角 – 北角中心 – MBIS，工程費未有介紹(進行中)； 太子 – 利勝大廈 – 大廈維修工程，工程費未有介紹(進行中)； 工程團隊包括長散工約 80 人，現時有 2 個項目進行中
法律訴訟：	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄； ➢ 無與法團，業主有訴訟記錄；
標書內容認知：	➢ 未能清楚介紹大廈認知情況； 只能簡單說明各外牆方案的建議： - 方案一：滋擾低，完工快，防水無保証; - 方案二：與方案一相同; - 方案三：全面防水，價高，滋擾大，工期長; 工程期建議： - 分期開展，會採用流水作業形式進行； ➢ 未能清楚講述方案二之工序如何進行； ➢ 未能清楚講述全面打鑿工程如何進行保護措施防止雨水影響單位，裝拆冷氣機事前之工序如何未有講解； ➢ 清楚窗簷如何修葺及小型工程類別； ➢ 未清楚講解洗外牆之工序； ➢ 不清楚單位外牆檢查違例設施須進行什麼檢查； ➢ 不清楚講出窗邊打鑿之工序如何； ➢ 不清楚講出單位內公家排污喉如何檢查； ➢ 未清楚講出如何進行水缸工程，包括密閉空間之跟進情況及停水後安排人員留處理緊急事宜；
作業守則認知：	➢ 未能全面掌握守則要求，例如(APP164) 內的安裝要求及指引； ➢ 不清楚全面打鑿後須進行多少拉力測試； ➢ 不清楚石矢維修物料維修前須進行什麼測試

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

工程監管及監督團隊:	➢ 出席面試人員負責本項目之團隊； ➢ 未有詳細講解如何進行工地各項保護措施； ➢ 棚架搭建方式會全部落地方式，會有行人通道設立
增值服務：	未有說明提供增值服務；
標價事宜：	➢ 確認標書中未有填寫之項目已包括及不會有任何後加工程費用； ➢ 私人項目更換食水喉項目需於中標後才能提供報價； ➢ 項目 1.10 安全主任標價有不合理明顯偏高情況(回覆表示因需預留進行密閉空間工作而委派安全主任人員駐場)； ➢ 項目 7.17 項-更換垃圾房及電錶房百頁窗數量有不合理明顯偏差情況(回覆表示填錯)； ➢ 冷氣集水喉數量有偏高情況 (回覆因柱數多)；
總結：	➢ 面試出席人員 2 人，為日後工程團隊，但未有正面回覆年資資歷。 ➢ 對工程內容提問及法例方面認知非常差劣，大部份均不清楚； ➢ 面試人明顯只憑經常面試之經驗回答，故大部份答案均與正常情況有出入甚至不乎，整體表現令人失望。
顧問評分(50%)	**33(17)**
法團評分(50%)	**47(24)**
綜合面試總得分	**41**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司對面試明顯欠缺基本準備，未能了解標書要求亦無法展現足夠能力及專業水平，因此獲得評分為 33 分屬於不符期望級別；而法團方面評分為 47 分屬於有待改善的級別。總體面試平均得分為 41 分(有待改善級別)，最終評級為【C】。

好運泰工程有限公司

綜合面試總得分: **41**

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

投標商名稱 ： 益興建築有限公司

出席人員：	3 位 (廖先生=董事，鮑先生=工程經理，關小姐=採購經理)
公司背景：	➢ 1970 年成立，有 ISO 品質認証(9001，14001，45001-已全部過期)，RGBC ，電業承辦商牌照，水、電人員牌照，認可公共工程承建商 A，B，C 牌 ； ➢ 公司主要業務 ：樓宇建築，渠務、水務工程，道路工程，地盆平整，斜坡維修，手掘隧道及裝修工程等 ；
專業人員及架構：	➢ AS/TD=吳仲遠，AP=Arthur Yung; ; ➢ 公司有 40 人，可提供 MPF 記錄 ；
公司財政	➢ 低 8 位數存款 ；
同類型工程：	鰂魚涌 – 太古城 – 大廈整體性維修，工程費$1,900 萬; 大環 – 太子大廈 – 外牆維修，工程費$2,000 萬 ； 荃灣 – 綠楊新邨，大廈維修工程，工程費$1 億 2 仟萬 ； 尖沙咀 – 海港城碼頭石矢維修工程，工程費$3,280 萬 ； 尖沙咀 – 帝樂文華，外牆剝皮工程，工程費未有介紹 ； 現時有 7 個項目進行中
標書內容認知：	➢ 介紹大廈認知情況欠佳，未有講解大廈樓層及內有什麼設施 ； ➢ 知悉各方案及工期及逾期罰款多少; 只能簡單說明各外牆方案的建議: - 方案一：影響單位窗採光; - 方案二：與方案一相同; - 方案三：價高; 工程期建議 ： - 可分期，先做 1 座樣板，後續如何按到時狀況決定 ； ➢ 未能清楚講述方案二之工序如何進行 ； ➢ 未能清楚講述全面打鑿工程如何進行保護措施防止雨水影響單位，裝拆冷氣機事前之工序如何未有講解 ； ➢ 不清楚窗簷如何修葺及小型工程類別 ； ➢ 不清楚講解洗外牆之工序 ； ➢ 不清楚單位外牆檢查違例設施須進行什麼檢查 ； ➢ 不清楚講出窗邊打鑿之工序如何 ； ➢ 不清楚講出單位內公家排污喉如何檢查 ； ➢ 未能講出窗邊打鑿前須進行什麼工序 ； ➢ 未能講出水缸維修須進行什麼工序，包括密閉空間要求 ； ➢ 不清楚公用部份維修窗戶位置 ；
作業守則認知：	不清楚作業守則方面的問題 ；

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

工程監管及監督團隊:	➢ 出席面試人員非負責本項目之團隊，日後團隊有 8 名人員，包括 PM1 名(10 年年資)，T1 管工 2 名(5 年年資)，安全主任及督導員各 1 名，聯絡員 1 名，科文 1 名 ； ➢ 緊急熱線- 30 分鐘到場，投訴會設立網上投訴，即時處理，地盆會預備物料存放作緊急維修(如玻璃片等)；
增值服務：	未有說明提供增值服務 ；
標價事宜：	➢ 棚架數量與勘察數量有不合理明顯偏差情況(未能解釋)； ➢ 項目 1.10 安全主任標價(190 萬)有不合理明顯偏高情況(回覆表示認為合理)； ➢ 有關標價與另一間投標公司幾乎完全相同事宜，回覆表示不清楚並強調並無與其他公司合謀 ；
總結	➢ 面試出席人員 3 人，但非為日後工程團隊 ； ➢ 面試人全無準備，所有問題均問非所答，長篇大論但未能對應問題準確回答 ； ➢ 對工程內容提問及法例方面認知非常差劣，大部份均不清楚 ； ➢ ISO 証書過期(17-5-2023); ➢ 標價與另一投標公司 『堅城(梁氏)建築有限公司』幾乎完全相同，包括標價小數位，情況不可能屬於巧合。
顧問評分(50%)	**21(11)**
法團評分(50%)	**45(23)**
綜合面試總得分	**34**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司對面試明顯欠缺基本準備，未能了解標書要求亦無法展現足夠能力及專業水平，因此獲得評分為 21 分屬於不符期望級別；而法團方面評分為 45 分屬於有待改善的級別。總體面試平均得分為 34 分(不符期望級別)，最終評級為【D】。

益興建築有限公司

綜合面試總得分：**34**

同建互信 WORK TOGETHER 共創雙贏 WIN TOGETHER

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

投標商名稱 ： 華生建築打樁有限公司

出席人員：	2 位 (顏先生=項目總監，另一人無有介紹)
公司背景：	➢ 70 年代成立，其餘無介紹； ➢ 公司主要業務：打樁，地盤平整，大廈維修；
專業人員及架構：	➢ 專業人員：只有 AS； ➢ 公司有 16 人，可提供 MPF 記錄
公司財政	➢ 高 7 位數存款；
同類型工程：	馬鞍山 – 富安花園 – 外牆紙皮石維修合約，工程費未有介紹(進行中)； 屯門 – 翠寧花園 – ，外牆紙皮石維修合約，工程費未有介紹(進行中)； 大坑 – 高寧，高景大廈，大廈維修工程，工程費未有介紹(進行中)； 現時有 3 個項目進行中
法律訴訟：	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄; ➢ 無與法團，業主有訴訟記錄
標書內容認知：	➢ 介紹大廈認知情況欠佳，未能說明基本屋苑資料及基礎設施； ➢ 知悉各方案，但工期及逾期罰款多少不清楚; 只能簡單說明各外牆方案的建議: - 方案一：價錢平； - 方案二：價錢平； - 方案三：嘈音問題； 工程期建議 ➢ 分 3 期，以 2, 3, 3 形式進行 ➢ 未能清楚講述方案二之工序如何進行； ➢ 不清楚窗簷如何修葺及小型工程類別; ➢ 不清楚講解洗外牆之工序； ➢ 不清楚講出窗邊打鑿之工序如何； ➢ 未能講出窗邊打鑿前須進行什麼工序； ➢ 未能講出水缸維修須進行什麼工序，包括密閉空間要求； ➢ 未有清楚講出如須移離植物是否由園藝公司負責;
作業守則認知：	不清楚作業守則方面的問題，胡亂作答；
工程監管及監督團隊:	➢ 緊急熱線- 30 分鐘到場； ➢ 其餘因時間關係未有介紹；
增值服務：	未有說明提供增值服務；

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

標價事宜：	➢ 5.2 項加裝防火窗數量比實際情況多出接近一倍； ➢ 10.2 項裝拆冷氣機數量 590 部，確認不會有任何後加工程費用； ➢ 確認 9.3 項石矢窗眉防水膜之數量為 597m2，確認不會有任何後加工程費用； ➢ 確認 10.4 項石矢板式滴水線為 185m2，確認不會有任何後加工程費用； ➢ 標價中有大量少計或多計的錯誤情況； ➢ 5.7 項更換各層設施房門數量與實際情況不符；
總結：	➢ 面試出席人員 2 人，未確定是否日後負責團隊； ➢ 面試人全無準備，大部份問題胡亂所答，偏離標書基本要求； ➢ 對工程內容提問及法例方面認知非常差劣，大部份均不清楚；
顧問評分(50%)	**36(18)**
法團評分(50%)	**50(25)**
綜合面試總得分	**43**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司對面試明顯欠缺基本準備，未能了解標書要求亦無法展現足夠能力及專業水平，因此獲得評分為 36 分屬於不符期望級別；而法團方面評分為 50 分屬於有待改善的級別。總體面試平均得分為 43 分(有待改善級別)，最終評級為【C】。

華生建築打樁有限公司

綜合面試總得分: **43**

投標商名稱 : 昇基工程有限公司

出席人員 :	3 位 (林先生，李先生，李先生，面試人未有介紹所屬職位)
公司背景 :	➢ 2010 年成立，有 ISO 品質認証(9001，14001)，RGBC ，電業承辦商牌照，水、電人員牌照，消防牌照(合伙人-中華發展工程) ; ➢ 公司主要業務 : 大廈維修，加改建工程，裝修工程等 ;
專業人員及架構 :	➢ 專業人員= AS / TD-黃濱龍 ; ➢ 公司有 9 人，可提供 MPF 記錄
公司財政及最近 3 年財務報告情況	➢ 低 7 位數存款 ;
同類型工程 :	北角- 丹拿花園 – 天面防水工程，工程費$1,580 萬 (進行中); 灣仔 – 利來大廈 – 消防工程，工程費$348 萬(進行中); 將軍澳 – 東港城，訣建無障礙通道工程，工程費 781 萬(進行中); 中環 – 萬利豐中心，冷氣工程，工程費$855 萬(進行中); 半山 – 康苑，外牆剝皮，工程費$3,852 萬(2018 年); 西灣河 – 西灣河街 183-193，MBIS，工程費$414 萬(2023 年) 工程團隊有 10-15 人，現時有 4 個項目進行中
法律訴訟 :	➢ 無被勞工處檢控，強制停工，僱用黑工等記錄 ; ➢ 無與法團，業主有訴訟記錄
標書內容認知 :	➢ 介紹大廈認知情況欠佳，不清楚大廈情況 ; ➢ 不清楚各方案的分別，只能講出各方案都帶來滋擾: ; 工程期建議 ➢ 分 3 期，無交待分期形式 ; ➢ 未能詳細講出方案二之工序如何進行，包括油漆要求 ; ➢ 不清楚窗簷如何修葺 ; ➢ 不清楚講解洗外牆之工序; ➢ 未能講出窗邊打鑿前須進行什麼工序 ; ➢ 未能講出水缸維修須進行什麼工序，包括密閉空間要求 ; ➢ 未有清楚講出如須移離植物是否由園藝公司負責 ; ➢ 未能講出單位內公家排污喉如何檢查 ;
作業守則認知 :	不清楚作業守則方面的問題 ;
工程監管及監督團隊:	面試人未有作出介紹 ;
增值服務 :	未有說明提供增值服務 ;

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期 : 14/10/2023 及 16/10/2023)

標價事宜 :	➢ 確認 T1 管工報價$ 36 萬，確認不會有任何後加工程費用 ; ➢ 確認 10.2 項工程裝拆冷氣 600 部數量正確，確認不會有任何後加工程費用 ; ➢ 確認 10.5 項冷氣機台板防水膜數量 160m2 正確，確認不會有任何後加工程費用 ; ➢ 標價中有大量計錯數情況 ;
總結 :	➢ 面試出席人員 3 人，未確認是否日後負責團隊。 ➢ 面試人對基本標書要求欠缺了解及準備，大部份問題未能所答 ; ➢ 對工程內容提問及法例方面認知非常差劣，大部份均不清楚 ;
顧問評分(50%)	**15(8)**
法團評分(50%)	**30(15)**
綜合面試總得分	**23**
綜合面試表現總結	工程顧問認為該公司對面試明顯欠缺基本準備，未能了解標書要求亦無法展現足夠能力及專業水平，因此獲得評分為 15 分屬於非常差劣級別；而法團方面評分為 30 分屬於不符期望級別。總體面試平均得分為 23 分(不符期望級別)，最終評級為【D】。

昇基工程有限公司

綜合面試總得分 : **23**

宏福苑 - 投標商面試分析報告 (面試日期：14/10/2023 及 16/10/2023)

投標商名稱 ： 堅城(梁氏)建築有限公司

出席人員：	未有出席面試
公司背景：	
專業人員及架構：	
公司財政：	
同類型工程：	
法律訴訟：	
標書內容認知：	
作業守則認知：	
消防工程認知：	
工程負責人：	
增值服務：	
標價事宜：	標價與 『益興建築有限公司』之標價大部份相同，連小數位數都相同，懷疑有圍標情況出現。
總結：	
綜合面試總得分	缺席面試

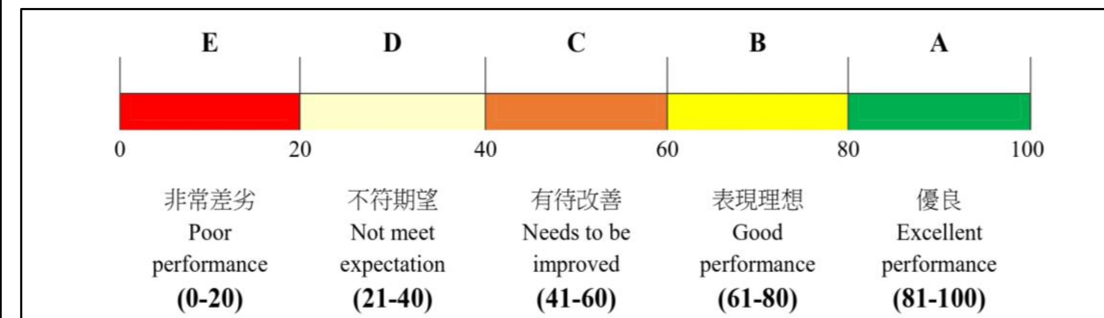
堅城(梁氏)
建築有限公司

綜合面試總得分： -

面試部分總結 - 評分及評級

	投標商名稱	顧問評分總分(50%)	法團評分總分(50%)	總得分(備註)	評級
10 月 14 日					
1	偉利建築工程有限公司	78 (39)	58 (29)	68 表現理想	B
2	宏溢營造工程有限公司	81 (41)	51 (26)	67 表現理想	B
3	海得志發展集團有限公司	30 (15)	64 (32)	47 有待改善	C
4	萬嘉建築工程有限公司	39 (20)	60 (30)	50 有待改善	C
5	景峰建築工程有限公司	54 (27)	59 (30)	57 有待改善	C
6	民星營造有限公司	58 (29)	61 (31)	60 有待改善	C
7	俊豪建築工程有限公司	85 (43)	68 (34)	77 表現理想	B
8	樹深建築有限公司	88 (44)	71 (36)	80 表現理想	B
9	宏業建築工程有限公司	90 (46)	57 (29)	75 表現理想	B

	投標商名稱	顧問評分總分(50%)	法團評分總分(50%)	總得分(備註)	評級
10 月 16 日					
10	好運泰工程有限公司	33 (17)	47 (24)	41 有待改善	C
11	益興建築有限公司	21 (11)	45 (23)	34 不符期望	D
12	華生建築打樁有限公司	36 (18)	50 (25)	43 有待改善	C
13	昇基工程有限公司	15 (8)	30 (15)	23 不符期望	D
14	堅城(梁氏)建築有限公司	缺席			



7

總結

Summary

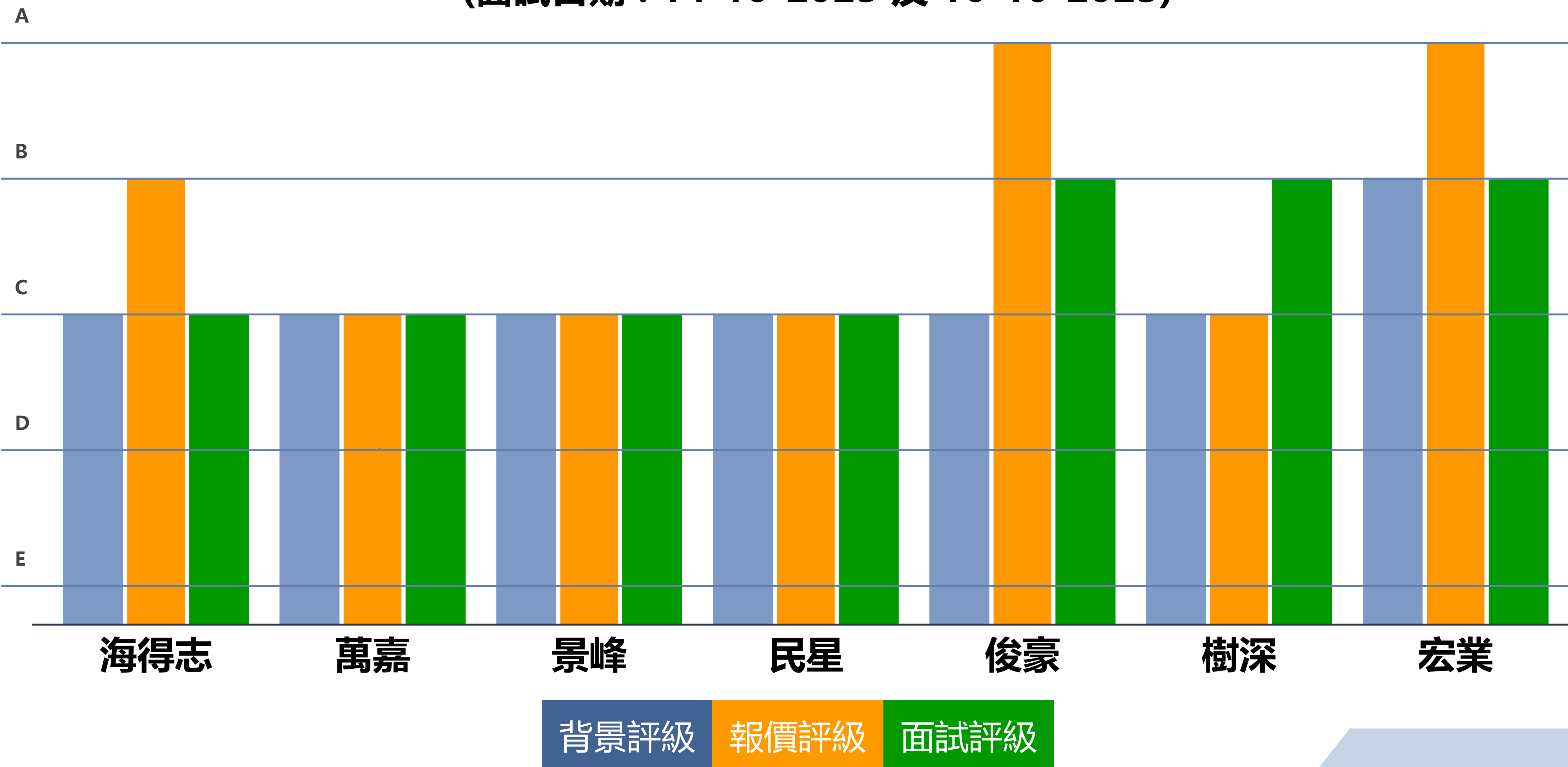
鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED
wpa
友商有良 Partner Employer Award
caringcompany

邀請參與面試投標商的各部分評級一欄表
(面試日期：14-10-2023 及 16-10-2023)

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED

友商有良 Partner Employer Award
caringcompany

邀請參與面試投標商的各部分評級一欖表
(面試日期：14-10-2023 及 16-10-2023)



各面試投標商於各部分表現總表

投標商名稱	背景部分	報價部分	面試部分	
	評級	評級	得分	評級
好運泰工程有限公司	E	E	41	C
益興建築有限公司	E	D	34	D
華生建築打樁有限公司	E	D	43	C
昇基工程有限公司	E	E	23	D
堅城(梁氏)建築有限公司	E	D	缺席面試	
偉利建築工程有限公司	C	C	68	B
宏溢營造工程有限公司	C	B	67	B
海得志發展集團有限公司	C	B	47	C
萬嘉建築工程有限公司	C	C	50	C
景峰建築工程有限公司	C	C	57	C
民星營造有限公司	C	C	60	C
俊豪建築工程有限公司	C	A	77	B
樹深建築有限公司	C	C	80	B
宏業建築工程有限公司	B	A	75	B

最終總結

於根據由法團訂立的評標準則下而評估各承建商於背景、報價及面試方面的綜合表現後，以下承建商的整體條件較切合本項目所需的要求：

	承建商
1	偉利建築工程有限公司
2	宏溢營造工程有限公司
3	俊豪建築工程有限公司
4	樹深建築有限公司
5	宏業建築工程有限公司

註：根據建築物管理條例(第344章)的規定,所有投標承建商均可作出選擇,建議各業主應根據其認為合理的原因作最終決定及考慮。

8

業主常見問題及回應

Q &A


1) 業主大會需要多少戶贊成(或多少百分比投票率)才可視為有效的大多數通過這個决議案 ?


「建築物管理條例」(第344章)訂明，業主大會的法定人數為全大廈/屋苑業主人數的 10%，而無須理會他們在建築物的總分割份數中的擁有權的百分率。根據「 2007 年建築物管理(修訂)條例」，增補「對過半數票的提述」，說明在根據該條例召開的業主會議，在決定某項議決是否獲業主過半數通過時，無須理會：1)沒有出席會議的業主；2)出席會議但沒有投票的業主；3)空白或無效的票；4)棄權票。 議決會以簡單大多數出席投票的有效票數為通過。


2) 何時集資及怎樣集資? 是否有分期付款繳交所需攤分費用?


何時集資、集資形式及分期付款之安排必須取決於全大廈/屋苑特別業主大會議決通過。一般而言，市場上同類型大廈 / 屋苑分開2-3次進行工程集資，而參考比例建議為「 50% > 50%」、 「 40% > 40% > 20% 」、 「 40% > 30% > 30% 」等。


3) 工程會出現超支嗎?


一般來說，大型維修工程常存有「不可抗力」及「不可預見」的問題，到正式施工期間才發生額外維修或人力或器材需求。顧問公司草擬的工程施工合約，將採用總價合約(Lump Sum Contract)，合約總額因此而會鎖定。不過，在制定集資方案的同時，一般已考慮這個問題並會預留一個合理數額。當然，管理公司/工程顧問及管理委員會等各監管部門定當監察工程，以確保減少額外支出的機會。工程合約已鎖定工程的總合約價，承辦商只能按照工程合約按時徵收列明費用。


4) 工程會半途因故被迫停止，即所謂「爛尾」嗎? 如何保證承辦商如期施工至完工? 業主可有方法監管工程的開支以確保業主的金錢不會被侵吞？


獲聘用的工程承辦商在投標階段，會向管理委員會/顧問公司提交財務證明予以審查，證明工程承辦商財務狀況健全及不會有「爛尾」風險。此外，如業主大會通過籌集備用金，則代表工程合約已預留一個合理數額以應付工程期間可能發生的「不可預知」及「不可抗力」的情況而產生額外維修或人力需求，並可保證承辦商如期施工至完工。工程承辦商的各項工程開支，受工程顧問公司的監管，工程顧問公司會向管理委員會提交定時報告，而管理委員會則向業主作出交代。


5) 怎樣計算每戶之攤分費用？


根據大廈公契列明的規定(例如按照不可分割份數 /單位數目或其他標準)並根據業主大會通過之總合約價計算出各戶的維修攤分費用。。


6) 業主是否可以在外牆維修期間，借用棚架進行私人維修?


工程標書已考慮業戶需要而設立借用棚架服務，各業戶需先行登記並購買與維修工程保額一致的保險再辦理借用手續，承建商將因應私人維修的項目類型而安排借用時段及條件。


7) 業主可有方法確保維修工程的招標沒有圍標的情況出現，以示所取得的標價屬市場的公平價格？


整個招標程序嚴格按照「建築物管理條例」(第344章) 訂明的要求並採用登報公開招標形式進行。管理公司、工程顧問公司及管理委員會在招標程序前已制定相關的評審機制，並遵守「建築物管理條例」(第344章) 第 20A 條規定的程序，以公開、公平及公正地進行整個招標程序。


8) 是否有業主的自選工程項目? 例如：更換窗戶及更換晾衣架等?


考慮到客戶對自選工程項目的需要，工程標書已要求承建商提供選擇性報價予個別業戶選擇是否聘用該承建商進行自選工程項目。


9) 工程期間有什麼防護裝置保障各單位設施不致受損？如工程期間引致單位的私人設施損毀，由誰負責?


工程只會在公用地方進行而不需進入私人單位施工(除非私人單位內設有公用設施，例如喉管)，倘若工程期間有私人設施受損，承辦商已購買保險並負責提供維修或賠償。

9

資助及貸款計劃資料

Information of grant and loan scheme

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED

有需要的業主可以個人名義向市區重建局及屋宇署申請資助及貸款計劃，詳情可參考以下資料：

有需要人士維修自住物業津貼計劃 (由市區重建局負責執行)



加強及取代現有「長者維修自住物業津貼計劃」

樓宇條件
- 私人住宅/綜合用途(商住兩用)樓宇內的住宅單位

申請條件
- 單位業主，並為年滿60歲或以上*，或綜合社會保障援助受助人，或傷殘津貼受助人*
- 申請人及其合法配偶(如已婚)均居住在申請物業

GetJetso

申領津貼的範圍
- 自住物業單位及/或大廈公用地方進行與樓宇安全有關維修工程
- 償還申請人尚欠屋宇署、香港房屋協會或市區重建局的維修貸款

津貼
- 每人每單位最高可獲$80,000津貼

*須符合入息及資產限額

上述資料只供參考，詳情以計劃的申請須知為準，請瀏覽「樓宇復修平台」網站



由2020年7月2日開始接受申請

申請人必須符合以下其中一項條件：

i. 年滿60歲長者，須符合入息及資產限額；或
ii. 長者生活津貼的受惠人；或
iii. 綜合社會保障援助的受助人；或
(綜合社會保障援助的受助人，須同時符合以下：
 a. 其同住家庭成員有65歲或以上長者； 或
 b. 其同住家庭成員經由公立醫院或診所的醫生證明為殘疾人士或健康狀況欠佳人士；或
 c. 其同住家庭成員沒有50歲以下健全成年人)
iv. 傷殘津貼的受助人，須符合入息及資產限額；或

申請人不得為未獲解除破產令的破產人士。

津貼款項

每個津貼申請上限為**80,000港元**。每位合資格申請人及其合法配偶(如已婚)可共獲批最高80,000港元的津貼。每個物業可獲批最高80,000港元的津貼。

津貼額將依照合資格申請人及其合法配偶(如已婚) 擁有物業的業權份數按比例計算。

有需要人士維修自住物業津貼計劃 (由市區重建局負責執行)

入息及資產限額

(b) 「有需要人士維修自住物業津貼計劃」

(i) 供 60 歲或以上長者申請人

申請人	每月入息限額 (港元) [註(五)]	資產限額 (港元) [註(六)]
單身人士	10,580	1,164,000
夫婦	16,080	1,767,000

(ii) 供申領傷殘津貼的申請人

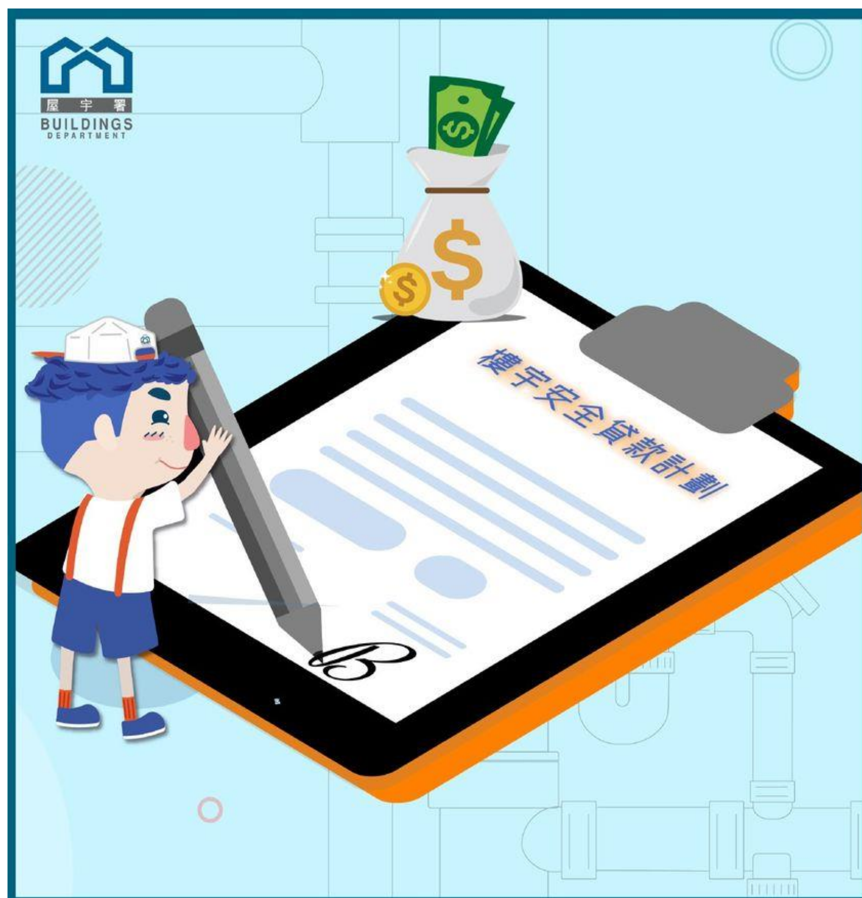
家庭人數	每月入息限額 (港元) [註(五)]	資產限額 (港元) [註(六)]
1 人	12,940	278,000
2 人	19,550	376,000
3 人	24,410	490,000
4 人	30,950	573,000
5 人	37,180	636,000
6 人	42,730	688,000
7 人	47,500	735,000
8 人	53,130	769,000
9 人	58,630	851,000
10 人或以上	63,990	917,000

註(五) 入息的計算：不包括強積金供款、傷殘津貼、高齡津貼及有關自住物業的按揭供款。

註(六) 資產的計算：不包括有關自住物業的價值。

APR 2023

樓宇安全貸款計劃 (由屋宇署負責執行)



申請人必須是私人樓宇
（包括住宅、綜合用途、商業及工業樓宇）的業主

貸款額由屋宇署署長按有關工程所需的費用總額和承擔改善工程費用的業 主人數釐定，惟每個單位可獲批准的貸款額上限為**港元$1,000,000**。

利息
申請有息貸款的人士，毋須接受經濟狀況調查。但他們須按政府每月檢討並根據無所損益原則而釐定的利率支付利息。
申請人(註冊公司除外)如有經濟困難，以致無力償還有息貸款，可申請免息貸款，惟申請人： (a) 須為綜合社會保障援助的受助人；或 (b) 須為長者生活津貼的受助人；或 (c) 所賺取的入息及所擁有的資產(包括其他家庭成員)不得超過為低收入類 別申請人釐定的限額，詳情請參閱「樓宇復修綜合支援計劃」附件一第 1(a)項。 屬於這一類別的申請人必須親自前往屋宇署，根據《宣誓及聲明條例》 的規定就其本身及家庭成員的入息及所擁有的資產作出聲明。

樓宇安全貸款計劃 (由屋宇署負責執行)

償還貸款

借款人將按月定額償還貸款的本金及利息，還款期以**36個月為限**，而 還款額亦會因應“無所損益＂的利率變動而更改。第一期還款在借款人提取最後一期貸款後一個月後繳付。

抵押

貸款額在港元$50,000以下，無須提供抵押(不適用於公司申請人)。
貸款額在港元$50,000或以上，申請人須提供抵押如下： (a) 貸款額由港元$50,000至港元$150,000：提交一份彌償契據(由申請人 以外的一名彌償人填寫)[彌償人必須為18歲以上的香港永久居民，可提供辦事處地址，及從事有報酬的工作，並能提交入息評稅通知書以 証明財政充裕。

就大廈公用地方(即公用部份)進行維修工程的貸款申請，須於工程完成前遞交， 有關限期為大廈維修工程的完工證明書發出當日，或屋宇署就該大廈的其他核准貸款申請發放最後一期款項當日，兩者以日期較早者為準。如大廈公用地方進行維修工程的貸款申請在工程完成後才遞交，一般不會獲得考慮。

1. 本報告內容只供上述客戶(即業主立案法團)及獲授權人士參考。
2. 報告內容乃跟據投標者遞交之資料及過往記錄而編寫，本公司無需就投標者遞交之資料真偽或準確性承擔任何責任。
3. 本公司保留因任何理由而作出最終修改及調整權利，任何人士不能因藉參考報告內容而構成任何形式損失向本公司作出追討。
4. 本報告內容純屬建議性質及只供輔助參考，如客戶及獲授權人士不同意上述條款，建議不應作出參考及引用。

報告制作	報告審核	報告參閱
項目主任 孔世傑先生	執行董事 黃俠然先生 MCIOB (CHARTERED BUILDER) BA(HONS), BSC (BUILDING SURVEYING), BSC (CIVIL)	常務董事 吳躍先生 AP(A). RI, RA, MHKIA, MCIARB

版權聲明
此份文件為機密文件並只供業主立案法團及其管理公司作內部參考用途。任何人不得於未取得本司同意下將本文件影印，分派或披露予任何第三者或組織，並不可在未經本公司書面同意下編入任何印刷品內。

== THE 完 END ==

附件
有關大廈公契內業權分配比例

(7) The Estate has for the purpose of sale been notionally divided into 25,794 equal undivided shares which have been allotted to each of the flats in the Estate and other portions of the buildings therein in the following manner:–

Building		Flat	Floor	No. of Undivided Shares for each flat	Total No. of Undivided Shares Allotted
Blocks A, B, C,	(	1, 5	1/F – 31/F	14	6,944
D, E, F, G & H	(	2, 6	1/F – 31/F	13	6,448
	(	3, 7	1/F – 31/F	12	5,952
	(	4, 8	1/F – 31/F	13	6,448
Empty Bays					1
Car Parks					1
				Total Number of Undivided shares	25,794

屋苑總業權份數：25,794

鴻毅建築師有限公司
WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMIED

同建互信 WORK TOGETHER　　共創雙贏 WIN TOGETHER





九龍灣常悅道19號
福康工業大廈7樓01室

UNIT 1, 7/F, FOOK HONG INDUSTRIAL BUILDING, NO.19 SHEUNG YUET ROAD KOWLOON BAY

















電話 TEL：2330-3361 | 傳真 FAX：2330-1339 電郵 EMAIL：INFO @ WPSURVEYORS.COM